

Gemeinde Drei Gleichen
LANDKREIS GOTHA



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM 2. VORENTWURF

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 Mai 2021

INHALT

	Seite
1. Einleitung	10
1.1 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans	10
1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes	11
2. Grundlagen	14
2.1 Aufstellungsverfahren	14
2.2 Rechtliche Grundlagen	16
2.3 Gesetzliche Grundlagen	19
3. Räumliche Einordnung des Plangebietes	20
3.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen	20
3.2 Historische und siedlungsstrukturelle Entwicklung	24
3.3 Flächennutzung	28
4. Übergeordnete Planungen	29
4.1 Ziele der Landesplanung	29
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)	29
4.1.2 Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie	34
4.2 Ziele der Regionalplanung gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	44
4.3 Sonstige fachplanerische Vorgaben	48
4.3.1 Landschaftsplan für den „Teilraum Neudietendorf“	48
4.3.2 Gewässerentwicklungspläne „Drei Gleichen“ und „Apfelstädt“	50
4.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen	50



	Seite	
4.4	Örtliche Entwicklungsplanungen und Rahmenplanungen	51
4.4.1	Gemeindliche Entwicklungsplanung für die Dorfregion Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt	51
4.4.2	Verkehrskonzeption „Thüringer Burgenland – Drei Gleichen“	53
4.4.3	Regionales Entwicklungskonzept „Burgenland – Drei Gleichen (REK 2002)“	53
4.5	Bauleitplanung / Satzungen der Gemeinde Drei Gleichen	55
5.	Planungsleitbild und Ziele der zukünftigen Gemeindeentwicklung	62
5.1	Demografie und soziale Infrastruktur	62
5.2	Wohnen	63
5.3	Gewerbe und Industrie	64
5.4	Öffentlicher Freiraum, Erholung und Tourismus	67
6.	Bevölkerung	71
6.1	Bevölkerungsentwicklung	71
6.2	Wohnbauflächenbedarf	74
6.3	Wohnungsbestand und Wohnungsbau	75
6.4	Baulücken, Leerstände und Wohnbauflächenpotenziale	78
6.5	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	81
6.6	Prognose der Wohnbauflächennachfrage	83
6.7	Sonderwohnformen für Ältere	84
6.7.1	Wohnen der Älteren im Bestand	84
6.7.2	Perspektiven für das Wohnen im Alter	85
6.8	Zusammenfassung	87
7.	Inhalte des Flächennutzungsplans	90
7.1	Bauflächen – Art der baulichen Nutzung	90



	Seite
7.2 Wohnbauflächen	93
7.3 Gemischte Bauflächen	96
7.4 Gewerbliche Bauflächen	96
7.5 Sonderbauflächen	98
7.5.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	98
7.5.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO	98
7.6 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	100
7.6.1 Spielplätze	103
7.6.2 Flächen für Sport	104
7.7 Verkehrsflächen	104
7.7.1 Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	105
7.7.2 Ruhender Verkehr	105
7.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr	106
7.7.4 Bahnanlagen	108
7.7.5 Radwege, Wanderwege, sonstige Wege	109
7.8 Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	109
7.8.1 Elektroenergieversorgung	110
7.8.2 Wasserversorgung	110
7.8.3 Gasversorgung	110
7.8.4 Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung	111
7.8.5 Regenerative Energieerzeugung	111

	Seite
7.9 Grünflächen	113
7.9.1 Öffentliche Parkanlagen und Friedhöfe	113
7.9.2 Dauerkleingärten, Kleingärten und Gärten am Siedlungsrand	114
7.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	114
7.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald	115
7.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	116
7.12.1 Übernahme von Empfehlungen aus dem Landschaftsplan	117
7.12.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	122
7.13 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	123
7.14 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB: Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte	123
7.15 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB	125
7.15.1 Bau- und Bodendenkmale	125
7.15.2 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz	131
7.15.3 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	134
7.15.4 Flächen für die Gewinnung von Rohstoffen – Kiesabbau und Werk- und Dekorationssteine (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 4 BauGB)	135
8. Verwendete Literatur und Quellen	137

Abbildungsverzeichnis

- Titelblatt: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen
- Abb. 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drei Gleichen
- Abb. 2: Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems
- Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 10 – Freiraum des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025
- Abb. 4: Zahl der Privathaushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland von 1991 bis 2035
- Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte „Potenzial – Flächen der Solarenergie“

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung im Jahr 2019
- Tab. 2: Potenziale zur Stromerzeugung durch erneuerbare Energien für die Gemeinde Drei Gleichen
- Tab. 3: Potenziale zur Stromerzeugung durch erneuerbare Energien für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar
- Tab. 4: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Drei Gleichen
- Tab. 5: Übersicht über die vertretenen Gewerbezeige innerhalb der Gemeinde Drei Gleichen
- Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
- Tab. 7: Darstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- Tab. 8: Darstellung der Wanderungsbewegungen über die Grenzen der Gemeinde
- Tab. 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß
1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung
- Tab. 10: Bestand an Wohngebäuden nach Anzahl an Wohnungen, Stand 31.12.2019
- Tab. 11: Bestand an Wohngebäuden Eigentumsform, Stand 09.05.2011
- Tab. 12: Bestand an Wohngebäuden nach Bauweise, Stand 09.05.2011
- Tab. 13: Erteilte Baugenehmigungen für Wohngebäude im Zeitraum von 2009 bis 2019
- Tab. 14: Übersicht über erfasste Baulücken, Potenzialflächen und Leerstände im Gemeindegebiet
- Tab. 15: Darstellung der Entwicklung der Haushalte in der Gemeinde Drei Gleichen zwischen 2011 und 2019
- Tab. 16: Darstellung des Mehrbedarfs an Wohnungen bis zum Jahr 2040
- Tab. 17: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 nach Altersgruppen
- Tab. 18: Auflistung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen
- Tab. 19: Auflistung der aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne



Planverzeichnis

Flächennutzungsplan – 2. Vorentwurf

(3 Teilpläne; Gemarkung Nord, Gemarkung Süd und Gemarkung West, Maßstab 1 : 10.000)

Flächennutzungsplan – Ortsteile

(2 Teilpläne, Maßstab 1 : 5.000)

Beipläne:

B 1 - Altlastenverdachtsflächen (unmaßstäblich)

B 2 - Gewässer und Überschwemmungsgebiete (Maßstab 1 : 25.000)

B 3.1 – B 3.8 Darstellung von Baulücken und potenziellen Entwicklungsflächen
(Maßstab 1 : 5.000 und unmaßstäblich)

B 4 Entwicklungsflächen und Bebauungspläne / Satzungen (unmaßstäblich)



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am angeführten / angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bd.	Band
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BimSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
LEP 2004	Landesentwicklungsplan 2004
LEP 2025	Landesentwicklungsprogramm 2025
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
resp.	respektive
ROG	Raumordnungsgesetz
Rote Liste	Rote Liste gefährdeter Arten
RP-MT 2011	Regionalplan Mittelthüringen 2011
NVG	Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Gotha mbH
S.	Seite
s.	siehe
SO	Sondergebiet
ThürKO	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung)
ThürLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz



ThürNatG	Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz)
ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
u.a.	und anderem
Verf.	Verfasser
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WR	Reines Wohngebiet
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
Z	Ziel
z.B.	zum Beispiel



1. Einleitung

1.1 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“

(Baugesetzbuch [BauGB], § 1 Abs. 1 und 2)

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ (BauGB, § 5 Abs. 1)

Der Flächennutzungsplan ist der strategische Leitplan der Gemeinde Drei Gleichen, in welchem Ziele und Leitbilder der Stadtplanung räumlich umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt somit im Spannungsfeld zwischen kommunaler Planung und übergeordneten Planungsvorgaben ein unverzichtbares Planungsinstrument dar, das Strategien im Umgang mit aktuellen Entwicklungen – insb. des demografischen Wandels – und aktuellen Planungsaufgaben – z.B. Klimaschutz – aufzeigt und festlegt.

Der Flächennutzungsplan entfaltet – im Gegensatz zum Bebauungsplan – keine unmittelbaren Auswirkungen auf private Eigentumsrechte. Er entfaltet folgende Bindungswirkungen:

- Nach innen ist der Plan ein „Verwaltungsprogramm“, an welches sich die Kommune bindet. Er bindet die Kommune entsprechend des in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Entwicklungsgebotes: *„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“*
- Nach außen entfaltet der Plan gemäß § 7 BauGB eine Bindungswirkung gegenüber allen am Planverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, indem diese ihre Planungen – sofern sie dem Plan bis zum Beschluss der Gemeinde nicht widersprochen haben – an den Flächennutzungsplan anzupassen haben.
- Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Plan im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Widerspricht ein Vorhaben im Außenbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, kann dies als öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 1 BauGB der Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden.



- Eine weitere Bindungswirkung kommt dem Plan insb. bei der Steuerung der Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie zu, wenn er durch Standortzuweisungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB „an anderer Stelle“ diese für das übrige Gemeindegebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ausschließt.
- Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB steht der Kommune im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ein Vorkaufsrecht für unbebaute Flächen im Außenbereich zu, für die in dem Plan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (BauGB, § 1 Abs. 3)

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der gemeindlichen Planung und soll *„eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“*. Die Bauleitpläne *„sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“* (BauGB, § 1 Abs. 5)

Der FNP dient somit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Drei Gleichen für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040.

Da in den Jahren nach der politischen Wende von 1990 insb. die landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen noch nicht hinreichend vorlagen, wurde von den Gemeinden zur Steuerung ihrer Entwicklung das Instrument des § 8 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne genutzt, welches die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ermöglichte, *„bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern oder wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird“*.



Vor dem Hintergrund der Neuausrichtung der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm 2025, Regionalplan Mittelthüringen 2011), welcher die aktuelle demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung im Freistaat Thüringen zugrunde liegt, ist die Aufstellung eines das gesamte Gemeindegebiet betrachtenden Entwicklungskonzeptes durch Aufstellung des FNP als vorbereitender Bauleitplan zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung erforderlich.

Die Aufstellung eines FNP ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die demografische Entwicklung hat im Freistaat Thüringen veränderte Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden mit entsprechenden Flächenansprüchen und -zuordnungen zur Folge.
- Von Seiten des Gesetzgebers werden neue planerische Anforderungen an die kommunale Planung herangetragen, welche bei der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.
- Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind in die städtebauliche Planung zu integrieren.
- Um das Gemeindegebiet Drei Gleichen als Wohn- und Arbeitsort weiterhin attraktiv zu erhalten und einem Bevölkerungsrückgang resp. einer Abwanderung der Bevölkerung zu begegnen, besteht ein Bereitstellungsbedarf von Flächen für den Wohnungsbau, hier insb. von Flächen für den Eigenheimbau.
- Es besteht Bedarf im Hinblick auf eine Befassung mit der städtebaulichen Entwicklung mit den in der Ortslage vorhandenen ehemals landwirtschaftlich geprägten Gehöftstrukturen.
- Im Ergebnis des Regionalen Entwicklungskonzeptes „Burgenland – Drei Gleichen“ wurde als Zielstellung die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes definiert.
- Die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbegebiete wirken über die Grenzen der Gemeinde Drei Gleichen hinaus, zudem liegt die Gemeinde in der Nähe des Gewerbegebiets „Erfurter Kreuz“. Den hieraus resultierenden Anforderungen und Entwicklungen ist durch eine entsprechende Planung der gemeindlichen Entwicklung Rechnung zu tragen.
- Es besteht Bedarf, ein die Gesamtheit der acht Ortsteile der Gesamtgemeinde betrachtendes, abgestimmtes Konzept zur Siedlungsentwicklung zu erstellen, mit dem die vorhandenen Siedlungsstrukturen bewahrt und nachhaltig weiterentwickelt werden können.



Das **Kapitel 2: Grundlagen** beinhaltet die vorliegenden wesentlichen Informationen zum Aufstellungsverfahren und zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Im **Kapitel 3: Räumliche Einordnung des Plangebietes** erfolgt eine Kurzbeschreibung zur naturräumlichen und siedlungsgeschichtlichen Einordnung des Planungsraumes.

Im **Kapitel 4: Planerische Vorgaben** werden die übergeordneten Planungsvorgaben (Landesentwicklungsprogramm 2025, Regionalplan Mittelthüringen, Klimaschutzkonzept des Landkreises Gotha) sowie die vorliegenden örtlichen Planungen (z.B. Bebauungspläne, Regionales Entwicklungskonzept) erläutert.

Im **Kapitel 5: Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Gemeindeentwicklung** erfolgt die Erläuterung der von Seiten der Gemeinde Drei Gleichen dem FNP als übergeordnete Zielstellungen zugrundeliegenden Entwicklungsleitlinien. Die Ziele und Zwecke der Planung werden auf der Grundlage dieser Leitlinien, den daraus abgeleiteten städtebaulichen Entwicklungszielen und den voraussehbaren Bedürfnissen nach Themenfeldern geordnet begründet.

Im **Kapitel 6** erfolgt zum Zwecke der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine Auseinandersetzung mit den sich aus der Landesplanung und der bisherigen **Bevölkerungsentwicklung** abzuleitenden Bemessungsdaten.

Das **Kapitel 7: Inhalte des Flächennutzungsplans** beinhaltet die Erläuterung der wesentlichen Planinhalte und Darstellungsprinzipien sowie die Übersicht der Neuausweisungen der Entwicklungsflächen.

Im **Kapitel 8: Literatur, Quellen, Rechtsgrundlagen** werden die bei der Aufstellung des FNP und seiner Begründung verwendete Literatur, Quellen und Rechtsgrundlagen angegeben.



2. Grundlagen

2.1 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.10.2013 durch den Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2013 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Der Gemeinde Drei Gleichen öffentlich bekannt gemacht (BauGB, § 2 Abs. 1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, welches durch die §§ 3, 4 und 4a BauGB gesetzlich vorgegeben ist.

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“
(BauGB, § 3 Abs. 1)

§ 3 des BauGB regelt das Verfahren zur **Beteiligung der Öffentlichkeit**. Der oben zitierte § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und deren Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes in der Bauverwaltung der Gemeinde Drei Gleichen in der Zeit vom 25. Juni bis 27. Juli 2018. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgt im Amtsblatt der Gemeinde Drei Gleichen vom 16. Juni 2018.

Ergänzung: Zusammenschluss mit GüWe, erneuter VE

An das Verfahren nach § 3 Abs. 1 schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an:
„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingebrachten Anregungen werden durch die Verwaltung und die politischen Gremien der Gemeinde Drei Gleichen geprüft und abgewogen, bevor der FNP beschlossen wird.



Planungsschritt	Beteiligte
Aufstellungsbeschluss	Gemeinderat
Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans	Gemeindeverwaltung
Ankündigung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Gemeindeverwaltung durch ortsübliche Bekanntmachung
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Anregungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Gemeindeverwaltung
Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans	Gemeindeverwaltung
Billigung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Gemeinderat
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Anregungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Gemeindeverwaltung
Prüfung der Anregungen, Abwägung und Beschluss	Ausschüsse, Gemeinderat
Ausfertigung der beschlossenen Planfassung	Gemeindeverwaltung
Einreichung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung	Gemeindeverwaltung, Thüringer Landesverwaltungsamt
Rechtskraft des Flächennutzungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Drei Gleichen	

Abb. 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drei Gleichen

2.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde Drei Gleichen verpflichtet, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan ordnet sich in eine gesetzlich vorgegebene Planungssystematik wie folgt ein:

Ebene	Zuständigkeit	Planungsinstrument
Bund	Bund	Bundesraumordnung
Land	Landesplanung	Landesentwicklungsplan resp. Landesentwicklungsprogramm
Region	Regionalplanung	Regionalplan
Stadt / Gemeinde	Bauleitplanung	Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ↓ Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

Abb. 2: Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems

Die oben dargestellten Planungsebenen sind über das im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegte Gegenstromprinzip miteinander verzahnt: *„Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).“* (§ 1 Abs. 3 ROG)

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet Drei Gleichen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben setzt sich der Plan aus der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht zusammen.

In der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans dargelegt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen



erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Ergebnis dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht der Begründung beizufügen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und als Bestandteil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB der Begründung beizufügen.

Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Planverfahren im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind von der Gemeinde Drei Gleichen nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Das Konzept der Umweltüberwachung ist im Umweltbericht zu erläutern.

Grundlage der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans bilden die topografischen Karten des Thüringischen Landesamts für Vermessung und Geoinformation. Die Planbearbeitung erfolgt im Maßstab 1 : 5.000, die Plandarstellung im Maßstab 1 : 10.000.

Der Darstellungskatalog des Flächennutzungsplanes ist in § 5 Abs. 2 und 2a) BauGB geregelt. Insbesondere können dargestellt werden:

- „1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;*
- 2. Die Ausstattung des Gemeindegebiets*
 - a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport und Spielanlagen,*
 - b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,*



- c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
- d) mit zentralen Versorgungsbereichen;“

Des Weiteren umfasst der Darstellungskatalog die Darstellung von

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die innerörtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen,
- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- die Zuordnung von Flächen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da dieser Katalog nicht abschließend ist, können weitere Darstellungen getroffen werden, soweit diese sich in der verbindlichen Bauleitplanung – also in dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan – konkretisieren lassen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, „*bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich*“ sind, gekennzeichnet werden. Ebenso sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Weiter sollen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 5 Abs. 4 und 4a) BauGB sollen Planungen bzw. Nutzungsregelungen, die nach fachgesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen werden. Soweit diese Fachplanungen noch nicht verbindlich sind, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.



Die o.g. Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), welche in § 2 Abs. 1 und 2 die Verwendung der Planzeichen regelt.

2.3 Gesetzliche Grundlagen

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen folgende gesetzliche Grundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
6. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 (GVBl. 323)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278)



8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2020 (BGBl. I S. 1408)
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)

3. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Die Gemeinde Drei Gleichen liegt im Osten des Landkreises Gotha an der Grenze zum Ilm-Kreis. Die Gemarkung der Gemeinde umfasst eine Fläche von 84,89 km², davon bestehen 9,60 km² aus Wald. Die Bevölkerungsdichte beträgt 94 EW / km².

Die Gründung der Gemeinde erfolgte am 1. Januar 2009 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Wandersleben, Seebergen, Mühlberg, Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt. Am 6. Juli 2018 erfolgte der Zusammenschluss der Gemeinde Drei Gleichen mit der Nachbargemeinde Günthersleben-Wechmar zur Landgemeinde Drei Gleichen.

Durch die Gemeinde verläuft ein Teil der Bundesautobahn BAB 4 von West nach Ost (Eisenach-Erfurt), ein kleiner Teil der Bundesstraße B 7 von Gotha nach Erfurt, die Landesstraße 2147N von Siebleben über Seebergen, Wandersleben nach Apfelstädt sowie die Landesstraße L 1026 von Seebergen nach Günthersleben-Wechmar.

Die Entfernung zur Kreisstadt Gotha beträgt ca. 15 km. Über die Bundesautobahn BAB 4 erreicht man Wandersleben (Verwaltungssitz der Gemeinde Drei Gleichen) von den Anschlussstellen Wandersleben nach ca. 3 km. Von der Bundesstraße B 7 bis zum Verwaltungssitz Wandersleben sind es ca. 10 km.

3.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen liegt in einer Höhenlage von ca. 250 bis 450 m ü. NHN, wobei der Ortsteil Wandersleben im Mittel auf einer Höhe von ca. 265 m ü. NHN liegt. Die Region zählt zur geologischen Einheit „Thüringer Becken“. Die landschaftliche Umgebung der Gemeinde ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Als Kontrast zu den ebenen Landwirtschaftsflächen, heben sich die drei Burgberge der Namensgebenden „Drei Gleichen“ deutlich vom Umland ab. Die Burgberge zeichnen sich durch eine Dichte und schützenswerte Vegetation aus Wäldern, Gebüsch,



Streuobstwiesen und Offenländern aus. Gleichzeitig sind die „Drei Gleichen“ bedeutsam als touristische Ziele, Träger lokaler und regionaler Identität, Orte biologischer Vielfalt und des Denkmalschutzes. (vgl. Hoppert, M.; Siegesmund, S.: Die Drei Gleichen Baudenkmäler und Naturraum, Leipzig 2013, S. 7)

Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt (Dreiländereck)

Die Ortsteile Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt liegen etwa acht bis zehn Kilometer östlich bis südöstlich der Kreisstadt Gotha. Unmittelbar nördlich des Ortes Grabsleben verläuft nahezu geradlinig die Bundesstraße 7, welche Gotha mit der Landeshauptstadt Erfurt verbindet. Direkt südlich des Ortes Cobstädt verläuft die Bahnlinie Gotha – Erfurt.

Von 1994 bis 2008 war Grabsleben mit den Ortsteilen Großrettbach und Cobstädt als selbständige Gemeinde Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Drei Gleichen“. Seit dem 1. Januar 2009 bilden die drei Dörfer – umgangssprachlich in der Gemeinde als „Dreiländereck“ bezeichnet – drei der acht Ortsteile der Landgemeinde Drei Gleichen.

Die in einer Höhenlage von 290 - 310 Meter über NN am Südwestrand des Thüringer Beckens gelegenen Orte Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt liegen „inmitten einer fast ebenen Hochfläche zwischen dem um etwa 40 m abgesenkten Apfelstädtal im Süden und dem kaum spürbar eingetieften Nesselal weiter im Norden“ (vgl. Festschrift 1225 Jahre Großrettbach, Drei Gleichen 2011, S. 12).

Die Dorfregion „Dreiländereck“ gehört zum Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“. Das Umfeld der Ortslagen ist landwirtschaftlich geprägt, die fruchtbaren Böden werden intensiv ackerbaulich genutzt. Westlich von Cobstädt erstreckt sich der Höhenzug des Seeberges. Nach Süden hat man einen herrlichen Blick auf die Landschaft um die „Drei Gleichen“.

Der Naturraum ist insgesamt gewässerarm. Als Gewässer 2. Ordnung entspringt der Rettbach nordöstlich von Kleinrettbach, fließt in westlicher Richtung durch die Ortslagen von Großrettbach und Cobstädt und mündet südwestlich von Cobstädt in die Rot. In Großrettbach wird der Rettbach zu einem Dorfteich aufgestaut.

Die Rot entspringt südlich von Sieleben, fließt in südöstliche Richtung nach Cobstädt und mündet nordöstlich von Wandersleben in die Apfelstädt.

In Grabsleben verläuft der Seltenbach, der selten Wasser führt. Er ist in der Ortslage zu etwa 50% verrohrt. Er tritt erst im Bereich der Gärten zwischen Großer und Kleiner Gasse wieder zu Tage, fließt in südwestliche Richtung und mündet in die Rot.

Ein Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB), das Geotop „Kleiner See“ befindet sich südöstlich von Großrettbach.

Die Dorfregion „Dreiländereck“ hat eine Gesamtfläche von 1.383 Hektar. Davon werden 1.257 Hektar landwirtschaftlich genutzt, der Anteil an Wald liegt bei nur 2,8 Hektar. Etwa 60 Hektar nehmen die Ortslagen mit Siedlungs- und Verkehrsflächen ein.



Wandersleben

Der Ortsteil Wandersleben wird von West nach Ost durch den Fluss „Apfelstädt“ geteilt. Räumlich liegt der Ort nahezu in der Mitte zwischen der Landeshauptstadt Erfurt im Osten und der Residenzstadt Gotha im Westen. Verkehrlich ist Wandersleben durch seinen Bahnhof und den Autobahnanschluss an die BAB 4 erschlossen. Aufgrund seiner Lage ist der Ortsteil ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderer bei ihren Ausflügen zu den „Drei Gleichen“. (vgl. Gemeinde Drei Gleichen)

Seebergen

Der Ortsteil Seebergen liegt etwa 7 km südöstlich der Kreisstadt Gotha und etwa 18 km westlich der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch die Ortslage Seebergen verläuft die Landesstraße L 2147N. Diese verbindet Seebergen in nordwestlicher Richtung mit der Bundesstraße 7 (B7) Gotha-Erfurt und in südöstliche Richtung mit der Gemeinde Wandersleben. Die Landesstraße 1026 verbindet Seebergen mit der südwestlich gelegenen Gemeinde Günthersleben-Wechmar. Über die B7 besteht Anschluss zur Bundesautobahn 71. Über die L 2163 besteht zwischen Wandersleben und Mühlberg Anschluss zur Bundesautobahn 4 (A4).

Seebergen liegt an der Bahnstrecke Eisenach-Gotha-Erfurt-Halle. Der Bahnhof liegt etwa 1 km außerhalb der bebauten Ortslage.

Der Ortsteil Seebergen liegt im Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“ an der Grenze zwischen der Untereinheit „Seebergebiet“ mit „Seeberger Ried“ und „Großem Seeberg“ und der in nordöstlicher Richtung angrenzenden Untereinheit „Erfurt-Gothaer Ackerland“.

Der Seeberg ist Bestandteil der quer durch Thüringen verlaufenden Eichenberg-Gotha-Arnstadt-Saalfelder Störungszone. Bis vor einigen 100.000 Jahren haben hier Bewegungen der Erdkruste stattgefunden. Infolge der Auslaugung von Gipsschichten nördlich des Seeberges senkte sich der Erdboden nach der letzten Eiszeit und es erstreckte sich zwischen dem Seeberg und dem heutigen Ort Tüttleben bis nach Seebergen ein größerer See. Der Rest ist heute als Siebleber Teich nachweisbar. Bevor dieser See verlandete und große Weideflächen entstanden, wurde er namensgebend für den Seeberg und das Dorf Seebergen.

An den Nordhängen des Seeberges sind naturnahe Waldbestände ausgebildet, die zum Teil einen besonderen Schutz gemäß § 15 ThürNatG genießen. Zwischen der Ortslage Seebergen und den Waldbeständen des Höhenzuges ist ein ausgedehnter Dorfanger mit geschützten Obstbaumwiesen und Magerrasen ausgebildet. Der Obstwiesengürtel hat eine Breite von 50 bis 100 m und zieht sich auf einer Länge von ca. 2 km südwestlich um das Dorf.

In nordöstlicher Richtung ist der bebauten Ortslage ein ausgedehnter Gartengürtel vorgelagert, bevor sich die offene Ackerlandschaft angliedert. Hier entwässert der Riedgraben aus der Ortschaft zur Rot, die mit einer Höhe von etwa 275 m ü. NN einen



natürlichen Tiefpunkt bildet. Die Grünland- und Ackerflächen zwischen der Ortslage Seebergen und der Rot sind durch Vernässung geprägt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Seebergen eine landschaftlich besonders reizvolle Lage am Hang des Seeberges mit dem Blick in die offene Landschaft des Thüringer Beckens besitzt. Durch den Garten- und Obstwiesengürtel ist die Ortslage harmonisch in das natürliche Landschaftsgefüge eingegliedert.

Mühlberg

Durch die Ortslage Mühlberg fließt der Weidbach, welcher in Neudietendorf in die Apfelstädt mündet. Der Ortsteil Mühlberg liegt südlich der BAB 4, an der Anschlussstelle Wandersleben. Durch den Ort verläuft die Landstraße L1045 von Arnstadt nach Gotha. Mit der L2163 existiert eine direkte Straßenverbindung nach Wandersleben in Richtung Norden.

Direkt östlich an die Ortslage angrenzend befinden sich die Schloßleite und die namensgebende Mühlburg. Die Schloßleite erstreckt sich nach Südosten in Richtung der Veste Wachsenburg und Holzhausen und stellt ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Touristen dar.

Günthersleben und Wechmar

Die Ortsteile Günthersleben und Wechmar liegen im breiten Apfelstädttal. Die Apfelstädt fließt durch den Ortsteil Wechmar, der in die Apfelstädt mündende Mühlgraben durchfließt Günthersleben. In einiger Entfernung sind die Ortsteile umgeben von den Höhenzügen Seeberg im Norden, Rhönberg im Osten und Hainberg im Süden. Morphologisch wie geologisch stellt die Gegend zwischen Gotha und Arnstadt einen typischen Ausschnitt aus der abwechslungsreichen Hügellandschaft des Thüringer Beckens dar. Oft gegensätzliche Reliefformen wie breite Rücken, lange, durch Quertäler unterbrochene Hügelzüge und flache Flussniederungen sind charakteristisch für die Landschaft.



3.2 Historische und siedlungsstrukturelle Entwicklung

Grabsleben, Großretzbach und Cobstädt (Dreiländereck)

Frühgeschichtliche Funde legen nahe, dass die gesamte Region schon viele tausend Jahre vor der urkundlichen Ersterwähnung Großretzbachs besiedelt war. Wasser war aufgrund der die Gemarkung durchziehenden Bachläufe in ausreichendem Maß verfügbar und die ertragreichen Böden boten eine gute Nahrungsgrundlage. Durch die Chronik zum 1225-jährigen Bestehen des Dorfes Großretzbach zieht sich diese landwirtschaftliche Prägung der Gemarkung wie ein roter Faden bis heute. In der Geschichte standen „bäuerliche Siedlungen ... unter dem Schutz von Grafen, Klöstern und Rittergeschlechtern. Für diesen Schutz mussten ... (die Bauern) Frondienste oder Abgaben leisten. ... Die Dorfbewohner waren abhängig von Vorräten, die durch die Ernte erwirtschaftet wurden und mussten sie möglichst lange über den Winter lagern. Die Namen der vielen kleinen Kammern in alten Bauernhäusern wiesen noch lange nach ihrem damaligen Gebrauch auf ihre Nutzung hin. Sie werden bis in die heutige Zeit als Mehlkammer, Äpfelkammer oder Wurstkammer bezeichnet. Auch unsere Generation gärt Kraut, legt Gurken in Essig ein und räuchert Fleisch oder Fisch. ... Auf unseren Höfen stehen manchmal noch Teile der alten Gebäude, die der Trocknung und Lagerung von Korn und Stroh gedient haben.“ (vgl. Festschrift 1225 Jahre Großretzbach, darin Aufsatz von H. Reisslandt: Der Ort geprägt von der Landwirtschaft, Drei Gleichen 2011, S. 89)

Bezüglich der baulichen Entwicklung der drei Dörfer lässt sich für Cobstädt sagen, dass es – mit Ausnahme des in den 1990er Jahren entwickelten Einfamilienhausgebietes im Nordosten – noch heute einen ähnlich kompakten Dorfkern aufweist, wie er um die Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelt war.

Großretzbach verfügt ebenfalls über einen kompakten, die Kirche einrahmenden Ortskern. Dieser heute abseits des Durchgangsverkehrs gelegene Teil des Ortes bietet eine hohe Wohnqualität mit attraktivem Umfeld, während die Wohnqualität des an der Ortsdurchfahrt gelegenen Teils des Dorfes durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird.

Der Ortskern von Grabsleben, welches im Jahr 2016 sein 825-jähriges Bestehen feierte, verdankt der 1841 am östlichen Rand des Dorfes gebauten Chaussee seine ruhige, fast abgeschiedene Lage. Auch hier bietet die verkehrsabgewandte Lage heute sehr gute Voraussetzungen für eine gute Wohn- und Lebensqualität.

Als ortstypisch zu charakterisierende Gehöftstrukturen haben sich in allen drei Orten der Vierseiten- und der Dreiseitenhof herausgebildet. Die oben aufgeführten, in Cobstädt und Großretzbach die heutigen Ortsdurchfahrten säumenden Gehöfte, stehen mit ihren Wohngebäuden sowohl traufständig als auch giebelständig zur Straße.

Die teilweise großen Vier- und Dreiseitenhöfe auf großen Grundstücken dokumentieren den einstigen, auf einer ertragreichen Landwirtschaft beruhenden Wohlstand der Dörfer.

Als größere Ortserweiterungen des 20. Jahrhunderts entstanden in Grabsleben am nordwestlichen Ortsrand das Wohngebiet „Fasanenweg“ und westlich daran angrenzend das



Gewerbegebiet „Zum Wächs“. In Cobstädt entwickelte sich im Nordosten das Wohngebiet „Am Biel“.

Wandersleben

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Wandersleben erfolgte in einem Schenkungsverzeichnis des Klosters Fulda aus dem 9. Jahrhundert. Die Historie des Ortes ist stark verknüpft mit der in der Nähe gelegenen Burg Gleichen.

Ab Mitte des 10. Jahrhunderts hatte die Grafen von Gleichen ihren Sitz auf der gleichnamigen Burg. Sie bestimmten bis zu ihrem Aussterben im Jahre 1631 die Geschichte des Ortes mit. Ihnen gilt die berühmte Sage vom zweibeweibten Grafen von Gleichen.

1089 belagerte der deutsche Kaiser Heinrich IV. die Burg Gleichen, wurde jedoch vom Burgherrn Graf Eckbert in die Flucht geschlagen. Bei der Schlacht kamen der Erzbischof von Köln Siegwin, die Bischöfe von Lausanne Burkhard und Otto von Regensburg ums Leben. Eins von einstmals zwei mittelalterlichen Sandsteinkreuzen an der Straße zwischen Wandersleben und dem Gasthaus Freudenthal erinnert noch an dieses Ereignis.

Nach dem Erlöschen der Grafen von Gleichen wurden die Grafen von Hatzfeld mit dem Ort Wandersleben und der Burg Gleichen belehnt. Sie nannten sich hernach Grafen von Gleichen und Hatzfeld. 1793 starb auch dieses Geschlecht aus. 1802 kam Wandersleben zum Königreich Preußen. (vgl. Gemeinde Drei Gleichen)

Seebergen

Zahlreiche Funde aus der Jungsteinzeit bezeugen eine Besiedlung des Seeberggebietes in der Ur- und Frühgeschichte. Während der Jungsteinzeit wurde die nomadenhafte Lebensform als Jäger und Sammler aufgegeben und der Mensch wurde sesshaft. Wirklich dauerhafte Siedlungen entstanden jedoch erst nach der Völkerwanderungszeit im frühen Mittelalter.

Die urkundliche Ersterwähnung des Dorfes Seebergen geht auf das Jahr 1220 zurück. Seebergen gehörte zu dieser Zeit zum Herzogtum Schwarzburg-Rudolstadt. Weiterhin besaßen die Klöster Hersfeld, Georgenthal und Stadtilm im 14. Jahrhundert etwa ein Drittel der Seeberger Flur. Allein das Nonnenkloster Stadtilm besaß zu dieser Zeit 8 Bauernhöfe in Seebergen.

Einen hohen Bekanntheitsgrad hatte Seebergen schon in dieser historischen Zeit durch die Steinbruchtätigkeit am Seeberg. Der wertvolle Rhätsandstein wurde nachweislich bereits vor der urkundlichen Ersterwähnung der Ortschaft Seebergen bei der Erbauung der Wartburg in Eisenach im Jahr 1067 verwendet. Weitere berühmte Bauten wie der Dom in Erfurt, das



Reichtagsgebäude in Berlin, das Brandenburger Tor und das Schloss Friedenstein in Gotha weisen Seeberger Rhät auf. (vgl. Ortsteil Seebergen)

Aufgrund der wiederholten Brandereignisse im 17. und 18. Jahrhundert kann davon ausgegangen werden, dass die Vielzahl der heute vorhandenen Wohn- und Nebengebäude im Bereich des historischen Ortskerns in ihrem Ursprung aus dieser Zeit stammen. Die ehemaligen Klosterhöfe heben sich dabei teilweise durch ihre großzügige Bauweise von den privaten Hofstätten ab. Es ist überliefert, dass 1749 in Seebergen 168 Häuser standen. Die Aussage von August Beck, dass in Seebergen „...in Folge einer epidemischen Krankheit von Ostern bis Martini 1636 500 Menschen (starben)“, deutet darauf hin, dass Seebergen bereits vor dem 18. Jahrhundert eine hohe Bevölkerungszahl hatte und der heutige historische Ortskern vermutlich schon vor dem 17. Jahrhundert weitgehend bebaut war. Die Armut im 17. und 18. Jahrhundert infolge von Kriegen, Bränden, Epidemien und Missernten ließ dann die Bevölkerungsentwicklung stagnieren. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert konnte sich durch die Neuentwicklungen in der Landwirtschaft (u.a. Kunstdüngung) und die Entwicklung von Handel und Gewerbe ein geringer Wohlstand entwickeln, der zu einem neuen Wachstum und einer regen Bautätigkeit innerhalb des Dorfes führte. Nach 1900 setzte sich die Bevölkerungsentwicklung fort. Handwerk, Gewerbe und die Eisenbahn boten auch außerhalb der Landwirtschaft Arbeitsplätze. In diesem Zeitraum erfolgte die Ausweitung der Siedlungsentwicklung außerhalb des Ortskerns. In den Jahren 1937 bis 1940 wurde eine Siedlung nordwestlich der Ortslage am Hang des Seeberges gegründet. Hier wurde vor allem Wohnraum für Seeberger zur Verfügung gestellt. Zusätzlich erfolgten auch Neuansiedlungen. Nach der politischen Wende ergab sich weiterer Wohnbaubedarf.

In nordwestliche Richtung hat sich in den letzten Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung über die zentrale Ortslage hinaus fortgesetzt. Durch die Hangbebauung ist hier eine Eingliederung in das Landschaftsbild nur bedingt gegeben.

Mühlberg

Beim Ortsteil Mühlberg handelt es sich um das älteste Dorf Thüringens. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahre 704. Siedlungsstrukturell lässt sich Mühlberg der Form eines Haufendorfes zuordnen. Der historische Kern mit seinen alten Fachwerkhäusern, Brunnen und Marktplatz trägt maßgeblich zur Prägung des Ortsbildes bei. Im Mittelalter war der Ortskern von einer Ringmauer umgeben. Auch heute sind noch Teile dieser Anlage erhalten. Wahrzeichen des Ortes ist die Mühlburg, eine der Burgen des Burgenensembles „Drei Gleichen“. (vgl. Gemeinde Drei Gleichen)

Wechmar

Ab ca. 1750 veränderte sich das Ortsbild gewaltig. Durch den Niedergang der Rittergüter konnten die Bauern ihre Betriebe aufstocken. Die kleinen Bauernkaten verschwanden und es



entstanden die stattlichen, heute noch erhaltenen Vierseithöfe sowie die geschlossenen Straßenfronten. Das typische Wechmarer Wohnhaus steht mit der Front und dem Haupteingang zur Straße, daneben die Toreinfahrt, die meist erst nach 1860 eine Überbauung erhielt. Parallel zum Wohnhaus im Hof stand die Scheune, die rechts und links durch Stallungen mit dem Haus verbunden war. Hinter der Scheune schloss sich meist ein Obst- und Gemüsegarten an.

Die Landwirtschaft war bis ins 20. Jahrhundert der bestimmende Erwerbszweig der Wechmarer Bevölkerung. Die Fürsten von Hohenlohe betrieben eine große Schäferei direkt neben dem Pfarrhaus. Neben den Landwirten gab es eine Menge kleiner Handwerker im Dorf, die meistens Ackerbau und Viehzucht im Nebenerwerb betrieben. 1800 lebten z.B. in Wechmar 1.050 Einwohner in 216 Häusern, also durchschnittlich 5 Personen je Haus. Man hatte 2 Böttger, 3 Fleischer, 1 Glaser, 1 Bildhauer, 1 Branntweinbrenner, 3 Bäcker, 1 Maurer, 4 Schreiner, 9 Schuhmacher, 6 Schneider, 7 Schmiede, 7 Töpfer, 2 Drechsler, 4 Wagner, 1 Mühlenmeister, 2 Tüncher, 6 Zimmerleute, 1 Ziegler und 5 Weber im Dorf.

Das Leben „auf dem Lande“ veränderte sich mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Städte Gotha und Ohrdruf. Die neuen Fabriken boten für eine körperlich schwere Arbeit mehr Geld als die Landwirte und so waren es besonders die jungen Burschen, die zum Arbeiten in die Stadt gingen. Für sie entwickelte sich die Landwirtschaft zum Nebenerwerb. Von den einst 7 Rittergütern bestanden Ende des 19. Jahrhunderts nur noch zwei.

Mit einem Raumprogramm zum sozialen Wohnungsbau und einem Baukredit von 7.000 Reichsmark war es seit 1937 möglich, dass kinderreiche Familien in den Querstraßen der Lindenstraße ein Haus bauen konnten. So entstanden dort 14 Häuser.

Nach 1950 veränderte sich das Ortsbild gewaltig, denn mehr als 50 Wohnungssuchende im Jahr benötigten ein Haus oder eine Wohnung. Die Straßenzüge im Bereich der Straße „Rom“ wurden deshalb durch Einfamilienhäuser geschlossen und an der Schwabhäuser Straße entstanden neue Siedlungen. Auf den Wiesen im Ried wuchs ab 1965 ein neues Wohnviertel mit drei Wohnblöcken und mehr als 30 Einfamilienhäuser.

Mit der Eröffnung des Museums im Bach-Stammhaus, dem Bau eines neuen Sozialgebäudes für die Wechmarer Fußballer am Sportplatz, dem Umbau des Feuerwehrgerätehauses und der Schaffung von Vereinshäusern für viele Vereine konnten seit 1990 wichtige Eckpunkte für eine gute Entwicklung einer kulturellen, sportlichen und touristischen Infrastruktur gelegt werden.



3.3 Flächennutzung

Das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen hat eine Fläche von 8.489 Hektar. Die Flächennutzung gliedert sich gemäß statistischer Erhebung des Thüringer Landesamtes für Statistik wie folgt:

Flächennutzung	Fläche in Hektar	Fläche in %
Wohnbaufläche	196	2,31
Industrie- und Gewerbefläche	171	2,01
Tagebau, Grube, Steinbruch	16	0,19
Fläche gemischter Nutzung	21	0,25
Fläche bes. funktionaler Prägung	8	0,09
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	235	2,77
Verkehrsfläche	361	4,25
Landwirtschaftsfläche	6.291	74,11
Waldfläche	960	11,31
Wasserfläche	133	1,57
Flächen sonstiger Nutzung	97	1,14
Gesamtfläche	8.489	100

Tab. 1: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung im Jahr 2019
(Zahlen entnommen von: Thüringer Landesamt für Statistik)

Den größten Flächenanteil in der Gemeinde Drei Gleichen bilden mit 74,11% die Landwirtschaftsflächen.

4. Übergeordnete Planungen

Die wichtigsten raumplanerischen Steuerungsinstrumente bilden im Freistaat Thüringen das Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie die Regionalpläne – die Region Mittelthüringen der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011). Die darin formulierten Grundsätze (G) und Ziele (Z) bilden die Grundlagen für die nachgeordnete Planungsebene der Bauleitplanung (vgl. Abb. 2 in dieser Begründung).

4.1 Ziele der Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 des Freistaats Thüringen trat am 05.07.2014 in Kraft (GVBl. S. 205 – 381).

Grundlage des LEP ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012, in dessen § 1 die Raumordnung in Thüringen geregelt ist. Gemäß § 1 Abs. 2 ThürLPIG sind *„der Gesamtraum Thüringens und seine Teilräume ... im Sinne der in § 1 Abs. 2 ROG normierten Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm und Regionalpläne) ... zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. ... Die Landesplanung ist die Raumordnung für das Landesgebiet.“*

§ 4 des ThürLPIG regelt die Aufstellung des Landesentwicklungsprogramms.

Das LEP 2025 orientiert sich an den in § 1 Abs. 3 ThürLPIG formulierten Leitvorstellungen und nimmt eine Gliederung der Fläche des Freistaats Thüringen in sogenannte „Raumstrukturgruppen und –typen“ vor, welche anhand der Regionalentwicklung des zurückliegenden Planungszeitraums sowie der Rahmenbedingungen des auf die Zukunft ausgerichteten Planungshorizonts gebildet wurden. *„Methodisch wurde ein Indikatorenset aus Demografie, Wirtschaft und Erreichbarkeit aufbereitet, regionale Differenzierungen erarbeitet und die daraus gewonnenen Erkenntnisse als räumliche Einheiten abgebildet. Die Raumstrukturgruppen und insbesondere die Raumstrukturtypen ermöglichen eine an den besonderen (typischen) Merkmalen orientierte Entwicklung mit besonderem Augenmerk auf die jeweiligen Potenziale und Hemmnisse.“* (LEP 2025, S. 11, s. dort auch Karte 2 Raumstrukturgruppen und –typen)

Gemäß der o.g. Karte 2 liegt die Gemeinde Drei Gleichen innerhalb sowie am südlichen Rand eines demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraumes mit der Bezeichnung „Innerthüringer Zentralraum“ mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. „Vor dem Hintergrund der im § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG formulierten Leitlinie, in der Bundesrepublik Deutschland und ihren Teilräumen ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben, formuliert der LEP als Grundsatz (G) 1.1.1 der Erfordernisse der Raumordnung, dass in den **„Raumstrukturgruppen und**



Raumstrukturtypen“ ... den jeweiligen besonderen Handlungserfordernissen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (soll).“ (LEP 2025, S. 10).

Der Innerthüringer Zentralraum soll nach Grundsatz 1.1.2 als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen. (LEP 2025, S. 11)

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume mit ausreichender Daseinsvorsorge gesichert werden.

Zur Siedlungsentwicklung formuliert das LEP u.a. folgende Leitvorstellungen:

- Erhalt der kleinteiligen, die Thüringer Kulturlandschaft prägenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit dem Ziel, die Neuinanspruchnahme bis 2025 durch aktives Flächenrecycling auszugleichen
- Bei der Siedlungsentwicklung und -erneuerung Überwindung des Prinzips der Funktionstrennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung

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

- Orientierung der Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“
- Orientierung an der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“

Zum Handlungsfeld „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ werden für den ländlichen Raum zwei Aspekte als Leitvorstellungen benannt, welche im Hinblick auf die gemeindliche Entwicklung von besonderem Belang sind:

- Es sollen alternative Angebotsformen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Mix aus dezentralen Angeboten, Konzentration von Infrastrukturen und entsprechenden Mobilitätsangeboten erprobt und eingeführt werden
- Sport soll als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge gestärkt werden. Dies beinhaltet Angebote des breiten- und Leistungssports unter Anpassung an die veränderten Bedarfe und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielgruppen

Zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Thüringen ist für die Gemeinde Drei Gleichen von Bedeutung, dass in den Leitvorstellungen u.a. eine Stärkung der Leistungskraft kleiner und mittlerer Unternehmen *„als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung in Thüringen“* (LEP 2025, S. 56) formuliert wird. Dort heißt es weiter: *„Regionale Wachstums- und*



Innovationspotenziale sollen in allen Teilräumen gestärkt werden. Eine ausgewogene Regionalpolitik soll einen Beitrag dafür leisten, dass Wachstumschancen nicht nur in den strukturstärkeren Landesteilen genutzt werden, sondern auch in Räumen, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Landesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist.“ (LEP 2025, S. 56)

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Ortsteile Günthersleben, Wechmar, Mühlberg und Wandersleben Bestandteil eines entlang der Bundesautobahn A4 verlaufenden Entwicklungskorridors sind. Die Gesamtgemeinde Drei Gleichen befindet sich zudem in räumlicher Nähe zum östlich von Nord nach Süd verlaufenden Entwicklungskorridor der Bundesautobahn A71. Unter dem Thema „Wirtschaft entwickeln und Infrastruktur anpassen“ formuliert das LEP 2025 in Kapitel 4.2 „Entwicklungskorridore“ die folgenden Leitvorstellungen:

- *„Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen.*
- *Als unabdingbare Entwicklungsvoraussetzung der Entwicklungskorridore sollen die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden.*
- *Die Standortgunst der Entwicklungskorridore, die sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen und im weiteren Ausbau befindlichen hochwertigen Straßen- und Schieneninfrastrukturen ergibt, soll zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden. Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.“ (LEP 2025, S. 57 und 58, s. dort auch Karte 3 Zentrale Orte und Infrastrukturen)*

Zu den Aufgabenfeldern „Klimaschutz und Klimawandel“ sowie „Energie“ setzt das LEP 2025 die bundespolitischen Zielvorgaben zur Minimierung der Auswirkungen des Klimawandels und zur Energiewende in landesplanerische Leitvorstellungen um.

Die im Kapitel 5.1 des LEP als Erfordernisse der Raumordnung formulierten Grundsätze zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen berühren das gesamte Spektrum der räumlichen Planung und sind zukünftig auch auf der Ebene kommunaler Planung zu beachten.

Wie in Kap. 3.1 dieser Begründung erläutert, befindet sich das Gemeindegebiet der Gemeinde Drei Gleichen im Thüringer Becken, weswegen die Gemeinde dem Klimabereich des Thüringer Beckens zuzuordnen ist. Gemäß Grundsatz 5.1.3 G ist im Klimabereich des Thüringer Beckens *„aktuell wie auch zukünftig ... mit den geringsten Jahresniederschlagsmengen“* zu rechnen; jedoch betrifft diese Prognose insb. das zentrale und nördliche Thüringer Becken. (LEP 2025, S. 84)



Auf der im LEP dargestellten Karte 6 – Änderung der Jahresmitteltemperatur in Thüringen für 2011 bis 2040 im Vergleich zum Referenzzeitraum 1961 bis 1990 – liegt die Gemeinde Drei Gleichen in einem Gebiet mit einer Temperaturdifferenz $> 0,90 - 1,00^{\circ}\text{C}$. „Für den genauen Temperaturanstieg spielt die Landnutzung eine besondere Rolle, da bebaute Flächen eine stärkere Erwärmung und bewaldete Flächen, weil stärker beschattet, eine geringere Erwärmung zu erwarten haben.“ (LEP 2025, S. 85)

Für den gleichen Zeitraum dokumentiert die Karte 7 im Vergleich zum o.a. Referenzzeitraum eine Verringerung der Jahresniederschlagssumme > -6 bis -4 % und in der Karte 8 einen Anstieg der jährlichen Anzahl von Sonnenstunden > 1 %, bzw. > 0 % im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes.

Im Kontext des Aufgabenfeldes „Energie“ befindet sich in Grabsleben nördlich angrenzend an die Ortslage der Standort einer Biogas-Anlage.

In den Leitvorstellungen des LEP 2025 heißt es: *„Die Energieinfrastruktur soll unter Berücksichtigung regionaler Energiepotenziale und -kreisläufe optimiert werden. Die Entwicklung dezentraler Versorgungsstrukturen als Beitrag zur stärkeren Unabhängigkeit von zentralen Versorgungsstrukturen soll unterstützt werden.“* (LEP 2025, S. 87)

Die Gemeinde ist Bestandteil des Freiraumbereichs Landwirtschaft, der sowohl die Freiraumsicherung, als auch die landwirtschaftliche Bodennutzung zum Ziel hat. Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung formuliert der LEP den Grundsatz 6.2.1, dass insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Böden als Produktionsgrundlage bewahrt und die Fruchtbarkeit der Böden erhalten werden sollen. Hierzu sollen in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen werden.

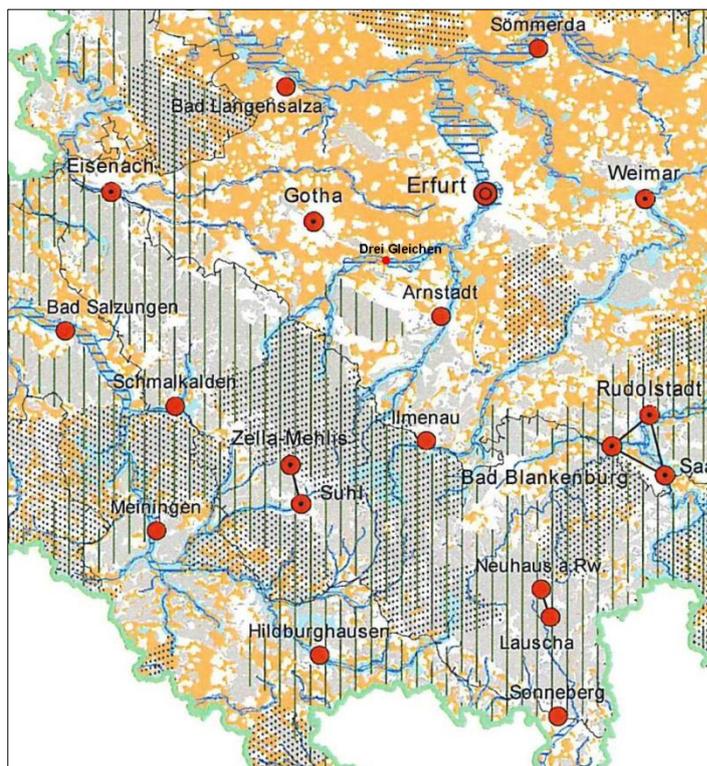


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 10 – Freiraum des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (ohne Maßstab). Die in der Karte nicht enthaltene räumliche Einordnung der Gemeinde Drei Gleichen wurde ergänzt.

Im Kontext des Themenfeldes „Rohstoffe“ liegen die Ortsteile Günthersleben und Wechmar innerhalb des im LEP 2025 formulierten **Raumes mit besonderem Koordinierungsbedarf** „KS 8.1: In der Apfelstädtaue südöstlich von Gotha bei Schwabhausen, Günthersleben, Wechmar“. In diesen Räumen „soll der kurz- bis mittelfristigen Rohstoffgewinnung im Umfang des unter Berücksichtigung der Substituierungsmöglichkeiten nachgewiesenen Bedarfs und im Übrigen der langfristigen Sicherung der Rohstoffpotenziale bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen das notwendige Gewicht beigemessen werden.“ (LEP 2025, S. 108)

In diesem Zusammenhang werden die im Umfeld der Ortsteile Günthersleben und Wechmar vorhandenen Kiesabbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und gesichert.

Zu dem Aspekt des Hochwasserschutzes sowie der Verbesserung des Gewässerzustands formuliert das LEP im Kapitel 6.4 „Flusslandschaften und Hochwasserrisiko“ für die Gemeinde Drei Gleichen entwicklungsplanerisch relevante Grundsätze für die naturnahe Entwicklung der Gewässer und den Erhalt und die Rückgewinnung von Auen, Überschwemmungsgebieten, Rückhalte- und Entlastungsflächen sowie die Verbesserung des Wasserrückhaltes in den Einzugsgebieten. So heißt es in Grundsatz 6.4.2 G: „Zur

*Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen **Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen** werden.“ (LEP 2025, S. 115). Die Karte 10 des LEP 2025 Freiraum stellt den durch das Gemeindegebiet verlaufenden Gewässerlauf der Apfelstädt als „Risikobereich Hochwassergefahr“ dar.*

Unter der Zielstellung einer nachhaltigen Regionalentwicklung formuliert das LEP 2025 in seinen Leitvorstellungen zur Stärkung der regionalen Kooperation dementsprechend *„die gezielte und gebündelte Inanspruchnahme von Instrumenten und Fördermöglichkeiten...für die Umsetzung interkommunal abgestimmter Planungs- und Handlungskonzepte zur nachhaltigen und den regionalen Bedürfnissen angepassten Entwicklung“* und deren Unterstützung durch den Freistaat Thüringen. (LEP 2025, S. 47)

4.1.2 Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Jahr 2011 durch die Landesregierung verabschiedet. Sie umfasste ein Leitbild und acht Schwerpunktfelder nachhaltigen Handelns im Sinne einer Querschnittsaufgabe aller Politikbereiche.

Gemäß der Strategie ist das *„Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung ... der 1992 beim **Erdgipfel für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro** verbindlich vereinbarte Orientierungsrahmen ... Danach ist eine Entwicklung nachhaltig, die es den heute lebenden Menschen erlaubt, ihre grundlegenden Bedürfnisse zu befriedigen, ohne die Chancen künftiger Generationen zu beeinträchtigen, deren grundlegende Bedürfnisse zu befriedigen. Dieses Leitbild für Thüringen zu konkretisieren und künftiges Handeln an dieser Konkretisierung auszurichten, ist das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie für Thüringen. ... Im Mittelpunkt steht dabei das Ziel, die Demokratie zu stärken und die Menschen noch enger an Entscheidungen von landesweiter Bedeutung heranzuführen, die Anerkennungskultur zu fördern und damit der Partizipation eine breite Plattform zu bieten.“* (Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie, S. 12 ff., Hervorhebung entsprechend des Originaltexts)



Schwerpunktfelder der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie sind:

- **Ganzheitlicher Ansatz:** *„Es gilt, ein gesellschaftliches Bewusstsein dafür zu entwickeln, wie dringend der Wandel hin zu einer nachhaltigen Lebensweise ist. Das heißt: Eine intakte Natur und Umwelt ist neben einem ausgeglichenen Landeshaushalt, der wirtschaftlichen Prosperität und sozialen Ausgeglichenheit die Basis einer zukunftsfähigen Gesellschaft“* (a.a.O., S. 16)
- **Nachhaltiges Handeln von Staat und Gesellschaft:** Als Handlungsfelder wurden die Nachhaltigkeit bei staatlichem Handeln, eine umfassende Beteiligung und Mitentscheidung der Bevölkerung und der gesellschaftlichen Akteure, die Weiterentwicklung des Ehrenamtes und in diesem Kontext die Weiterentwicklung der Anerkennungskultur sowie eine nachhaltige Finanzpolitik aufgeführt.
- **Demografischer Wandel:** Als ein wesentliches Handlungsfeld benannte die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie vor dem Hintergrund der erwarteten starken Zunahme des Anteils älterer und alter Menschen die Sicherstellung der ambulanten medizinischen Versorgung, die Förderung von Selbsthilfe / Selbsthilfegruppen sowie den Aufbau einer nachhaltigen sozialen Infrastruktur für Senioren und Pflegebedürftige
- **Natürliche Ressourcen:** Die Strategie benannte als Handlungsfelder die Ressourcen Wasser, Boden (Fläche), Biodiversität, Wald und nachwachsende Rohstoffe. Bzgl. der Ressource Boden thematisierte die Strategie die weiter wachsende Zunahme des Flächenverbrauchs bei gleichzeitiger Zunahme des Leerstands von Gebäuden und Wohnungen sowie ungenutzten Industrie- und Gewerbeflächen. Hierzu hieß es: *„Der nachhaltige Umgang mit der Ressource Boden ist wirtschaftlich (spart Kosten), ökologisch (Versiegelung wird vermieden) und sozial (Disparitäten vermeiden durch dörfliche Innenentwicklung). Der Verlust von Böden durch Überbauung geht zulasten der Landwirtschaft oder reduziert naturschutzfachlich wertvolle Flächen und somit die Artenvielfalt (Rote Listen).“* (a.a.O., S. 32)
- **Energie und Klima:** In Ergänzung resp. Umsetzung der klimapolitischen Ziele des Bundes wurden Energieeffizienz und Energieeinsparung, der Ausbau erneuerbarer Energien (in Verbindung mit dem Rückbau bzw. der Umnutzung nicht mehr benötigter Infrastruktur konventioneller Energien), Netzausbau und Energiespeicherung, Senkung des Heizenergieverbrauchs und neue Antriebstechnologien als Handlungsfelder zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels aufgeführt. Als weiteres Handlungsfeld und zugleich *„Hoffnungsträger im ländlichen Raum“* (a.a.O., S. 42) benannte die Strategie die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien: *„Die Re-Regionalisierung der Energieerzeugung setzt in der Regel auf einen Mix aus erneuerbaren Energien, nutzt die Kompetenz lokaler Energieversorger und bezieht die Menschen auch als Investoren mit ein. ... Die Stadt-Umland-Beziehungen erhalten einen immer bedeutenderen Stellenwert, da das*



Umland der Städte als Ressourcenquelle einer zunehmend auf erneuerbare Quellen ausgerichteten Energieversorgung an Bedeutung gewinnt.“ (ebd.)

- **Bildung für nachhaltige Entwicklung:** Als zentrale Bereiche identifizierte die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie die Realisierung von Bildung für nachhaltige Entwicklung:
 - inklusive Bildung,
 - kommunale Bildungslandschaften und
 - Bildung zum bürgerschaftlichen Engagement

Als wesentliche Handlungsfelder von Bildung benannte die Strategie für Kinder und Jugendliche die Inklusion sowie die Chancengleichheit beim Zugang zu Bildung gemäß dem Thüringer Bildungsplan für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre. Die weiteren Handlungsfelder betrafen den Einstieg in das Berufsleben, die berufliche Weiterbildung und das lebenslange Lernen sowie auf der regionalen Ebene die Gestaltung kommunaler Bildungslandschaften, welche *„einen neuen Rahmen für Kooperationen von Bildungsinstitutionen, Erziehung und Betreuung liefern und darauf abzielen, die entsprechenden Akteure für die Übernahme einer gemeinsam getragenen Verantwortung für die Bildung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen vor Ort zu vernetzen. Eine weitgehende Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ist ein grundlegendes Prinzip bei der Gestaltung kommunaler Bildungslandschaften. Der Begriff ‚kommunal‘ umfasst insofern neben den kommunalen Gebietskörperschaften auch Bildungseinrichtungen, Vereine und sonstige zivilgesellschaftliche Akteure auf der lokalen Ebene.“* (a.a.O., S. 52) Auf der regionalen Ebene benannte dieses Bildungsmodell auf der gesellschaftlichen Ebene die

- Bildung zum bürgerschaftlichen Engagement,
 - die Entwicklung von Demokratiekompetenz
 - die Förderung des Engagements Jugendlicher und die Nutzung des Potenzials der Generation 50+.
- **Nachhaltiges Wirtschaften:** Als Handlungsfelder dieses Schwerpunktfeldes wurden u.a. aufgeführt:
 - Energie- und Rohstoffeffizienz in der Wirtschaft,
 - soziales Unternehmertum im Sinne unternehmerischen Handelns zum Wohle der Gesellschaft,
 - regionales Wirtschaften,
 - ökologische Wirtschaftspolitik im Sinne einer Einbeziehung der Folgen wirtschaftlichen Handelns für das ökologische und soziale Gleichgewicht in die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Weiteentwicklung des Wachstumsbegriffs),
 - zukunftsfähige Arbeit und Beschäftigung,
 - Vereinbarkeit von Familie und Beruf und



- nachhaltiger Konsum.

Besonders das Handlungsfeld „Regionales Wirtschaften“ bot durch die langsame, jedoch wahrnehmbare Veränderung des Konsumverhaltens zunehmend Chancen für den ländlichen Raum: *„Regionale Wertschöpfungsketten tragen durch die Reduzierung der Transportwege zu einer Verringerung der Kosten und der Umweltbelastung bei. So kann die Region als eine ökonomische Plattform verstanden werden, auf der sich neue Arbeitsweisen und Geschäftsmodelle umsetzen lassen.“* (a.a.O., S. 58)

- **Gesundes Leben:** Die Nachhaltigkeitsstrategie 2011 formulierte die Gesundheitsförderung als zentralen Bestandteil des Thüringer Gesundheitszieleprozesses. Dazu zählten u.a. die Themenbereiche „Gesund alt werden, Stärkung gesundheitlicher Kompetenzen, Vorbeugung und rechtzeitige Erkennung von Risikofaktoren“ sowie die Entwicklung bedarfsgerechter und qualitätsgesicherter Strukturen und Angebote der Gesundheitsförderung. Auch hier setzte die Strategie auf eine frühe Gesundheitsförderung in Verantwortung der Schulen und richtete vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils übergewichtiger und adipöser Kinder, Jugendlicher und Erwachsener den Fokus auf die Umsetzung des Nationalen Aktionsplans ‚IN FORM – Deutschlands Initiative für gesunde Ernährung und mehr Bewegung‘.

Im Januar 2017 verabschiedete die Bundesregierung eine Neuauflage der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Reaktion auf die im Dezember 2015 durch die Vereinten Nationen verabschiedeten 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, SDGs), welche auch als „Agenda 2030“ bezeichnet werden.

Die Landesregierung des Freistaates Thüringen nahm dies zum Anlass, die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie fortzuschreiben und an die neuen globalen Zielsetzungen anzupassen. (vgl. Freistaat Thüringen (Hrsg.): Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018, S. 9)

Die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele und die entsprechenden Zielstellungen für Thüringen lauten wie folgt:

1. Armut in all ihren Formen und überall beenden.

- Halbierung des Anteils der gemäß nationaler Definition in Armut lebenden Menschen bis 2030
- Stärkung der Armutsprävention und Verbesserung der Sozialplanung durch Umsetzungsbegleitung von kommunalen Armutspräventionsstrategie sowie Bereitstellung von Fördermitteln (vgl. a.a.O., S. 65)



2. Den Hunger beenden, Ernährungssicherheit und eine bessere Ernährung erreichen und eine nachhaltige Landwirtschaft fördern.

- Förderung nachhaltiger und resilienter Methoden, die zur Erhaltung der Ökosysteme beitragen und die Flächen- und Bodenqualität schrittweise verbessern
- Bewahrung der genetischen Vielfalt von Nutztieren und -pflanzen sowie deren wildlebenden Artverwandten
- Förderung einer nachhaltigen und gesunden Ernährung durch Sensibilisierung der Bevölkerung
- *„Erhaltung und Schaffung lebenswerter und vitaler ländlicher Räume sowie eine nachhaltige, ökologisch verträgliche, ökonomisch leistungsfähige und multifunktional ausgerichtete Land-, Forst und Fischereiwirtschaft“ (a.a.O., S. 66)*

3. Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.

- Missbrauchsprävention von Alkohol und Suchtstoffen
- Verringerung der Todesfälle und Verletzten im Straßenverkehr
- Verringerung von Todesfällen und Erkrankungen durch Umweltverschmutzungen
- Förderung der Bildung für eine gesunde Ernährungsweise (vgl. a.a.O., S. 67)

4. Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten des lebenslangen Lernens für alle fördern.

- Erhöhung der Anzahl der Menschen, „die über entsprechende Qualifikation für eine Beschäftigung, eine menschenwürdige Arbeit und Unternehmertum verfügen.“ (a.a.O., S. 67)
- Sicherung des Erwerbs der notwendigen Kenntnisse und Qualifikationen zur Förderung einer ganzheitlichen und weltweiten nachhaltigen Entwicklung durch alle Lernenden. (vgl. ebd.)

5. Geschlechtergleichstellung erreichen und alle Frauen und Mädchen zur Selbstbestimmung befähigen.

- Beseitigung aller Formen von Gewalt gegen Frauen und Mädchen
- Wertschätzung unbezahlter Pflege- und Hausarbeit
- Förderung von Sozialschutzmaßnahmen, öffentlichen Infrastrukturen und geteilten Verantwortungen
- Sicherung der Teilhabe und Chancengleichheit von Frauen bei der Übernahme von Führungsrollen
- Ausbau der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (vgl. a.a.O., S. 68)



6. Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser und Sanitärversorgung für alle gewährleisten.

- Verringerung der Wasserverschmutzung und Verbesserung der Wiederaufbereitung
- Schutz und Wiederherstellung wasserverbundener Ökosysteme (vgl. a.a.O., S. 69)

7. Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.

- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Energiemix
- Verdopplung der Steigerungsrate der Energieeffizienz (vgl. ebd.)

8. Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.

- gleiche Entlohnung von Frauen und Männern
- Verbesserung von Beschäftigungsmöglichkeiten und Arbeitsbedingungen
- Verringerung des Anteils junger Erwerbsloser ohne Schulabschluss oder Berufsausbildung
- Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Umweltzerstörung durch Ressourceneffizienz und nachhaltige Produktions- und Konsummuster
- Förderung eines nachhaltigen Naturtourismus
- Förderung von Forschung und Entwicklung in kleinen und mittleren Unternehmen
- Erhöhung der Präsenz Thüringer Unternehmen auf Auslandsmärkten
- Deckung des Fachkräftebedarfs
- Nutzung der Chancen aus Digitalisierung und Innovation für Klimaschutz und Energieeffizienz (vgl. a.a.O., S. 70)

9. Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.

- Modernisierung der sozialen und technischen Infrastrukturen vor dem Hintergrund von Effizienz und Umweltschutz
- nachhaltige und inklusive Gestaltung aller Infrastrukturen
- Erhöhung der Anzahl von im Bereich der Forschung und Entwicklung tätigen Personen (vgl. a.a.O., S. 70)



10. Ungleichheit in und zwischen Ländern verringern.

- bis zum Jahr 2030 ein über dem nationalen Durchschnitt liegendes Einkommenswachstum der 40% der Bevölkerung am unteren Ende der Einkommensverteilung erreichen und aufrechterhalten
- Befähigung aller Menschen zur Selbstbestimmung
- Schaffung einer geordneten, sicheren, regulären und verantwortungsvollen Migration und Mobilität von Menschen (vgl. a.a.O., S. 72)

11. Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

- Zugang zu sicheren, bezahlbaren, zugänglichen und nachhaltigen Verkehrssystemen für alle Bevölkerungsschichten
- Verstärkung des Schutzes von Weltnatur- und Kulturerbe
- Senkung der Umweltbelastung pro Kopf in den Städten
- Etablierung des ÖPNV als attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr
- Verringerung der Flächenneuanspruchnahme sowie Förderung von Flächenrecycling und Flächenentsiegelung (vgl. a.a.O., S. 73)

12. Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.

- nachhaltige und effiziente Nutzung der natürlichen Ressourcen
- Vermeidung von Nahrungsmittelverschwendung
- Abfallvermeidung und -wiederverwertung
- Bewusstseinsbildung für eine nachhaltige Entwicklung (vgl. a.a.O., S. 74)

13. Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

- „Die Widerstandskraft und Anpassungsfähigkeit gegenüber klimabedingten Gefahren und Naturkatastrophen stärken“ (a.a.O., S. 75)

14. Ozeane, Meere und Meeresressourcen im Sinne nachhaltiger Entwicklung erhalten und nachhaltig nutzen.

- Reduzierung der Nährstoffbelastung der Thüringer Flüsse, die Verunreinigungen und Nährstoffe in Richtung Nordsee transportieren können (vgl. a.a.O., S. 76)



15. *Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern, Wälder nachhaltig bewirtschaften, Wüstenbildung bekämpfen, Bodendegradation beenden und umkehren und dem Verlust der biologischen Vielfalt ein Ende setzen.*

- Schutz, Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung von Land- und Binnensüßwasser-Ökosystemen
- Förderung einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Wäldern
- Verringerung der Verschlechterung der natürlichen Lebensräume
- Förderung der gerechten Aufteilung der sich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen ergebenden Vorteile
- Verhinderung der Einbringung invasiver gebietsfremder Arten
- Einbeziehung von Ökosystem und Biodiversitätswerten in alle Planungen und Entwicklungspläne (vgl. ebd.)

16. *Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen.*

- Erhöhung von Transparenz und Partizipation bei Entscheidungsfindungen in Verwaltung und Politik
- Unterbindung von Korruption
- Senkung der Kriminalität
- Stetige Fortbildung aller Mitarbeiter der Thüringer Justiz, um mit sich stetig wandelnden Anforderungen (z.B. Sprachbarrieren) umgehen zu können (vgl. a.a.O., S. 77)

17. *Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.*

- Stärkung der Zusammenarbeit mit Entwicklungsländern in den Bereichen Wissenschaft, Technologie und Innovation
- Förderung von Verbreitung und Entwicklung umweltverträglicher Technologien in Entwicklungsländern
- verbesserte Abstimmung von Nachhaltigkeitspolitiken
- Unterstützung der Bildung öffentlicher, öffentlich-privater und zivilgesellschaftlicher Partnerschaften



In der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018 wurden die folgenden fünf Schwerpunktfelder zur Umsetzung der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele definiert:

- **Bildung und lebenslanges Lernen:** *„Bildung und lebenslanges Lernen sind Schlüssel für ein selbstbestimmtes und weitsichtiges Denken und Handeln. Bildung ist ein Menschenrecht und entscheidet maßgeblich über die Chancen aller Menschen, ihre individuellen Möglichkeiten zu entfalten, an der Gesellschaft teilzuhaben, diese mitzugestalten und ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen. Da, wo Bildung erworben wird, können neue Ideen für eine nachhaltige Wirtschafts- und Lebensweise entstehen und praktisch umgesetzt werden.“* (a.a.O., S. 11)

Als Handlungsfelder dieses Schwerpunktfeldes werden genannt:

- *„Die Nachhaltigkeit des Bildungssystems stärken.“*
- *„Schulische, berufliche und fachliche Qualifizierung lebenslang gewährleisten.“*
- *„Bildung für nachhaltige Entwicklung in der formellen und der informellen Bildung verankern.“* (vgl. a.a.O., S. 17 ff.)

- **Klima, Energie und nachhaltige Mobilität:** In Hinblick auf die Folgen des Klimawandels soll durch Umsetzung der globalen Nachhaltigkeitsziele ein Beitrag dazu geleistet werden, *„die Erderwärmung im Vergleich zum Vorindustriellen Zeitalter auf deutlich unter 2,0°C zu begrenzen. So sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen in Thüringen und der Welt erhalten bleiben. Gleichzeitig wollen wir eine sichere, umweltverträgliche, bedarfsgerechte und sozialverträgliche Energieversorgung und Mobilität gewährleisten.“* (vgl. a.a.O., S. 11)

Als Handlungsfelder dieses Schwerpunktfeldes werden genannt:

- *„Den Klimaschutz verankern.“* – Durch Verabschiedung des Klimagesetzes und der darauf aufbauenden integrierten Energie- und Klimaschutzstrategie.
- *„Eine nachhaltige Energieversorgung gewährleisten – erneuerbare Energien ausbauen, Energieeffizienz steigern.“* – Hierzu zählt insbesondere die Unterstützung der Akteure durch geeignete Rahmenbedingungen und Förderprogramme.
- *„Anpassung an die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels umsetzen.“*
- *„Strukturen für eine nachhaltige Mobilität aufbauen.“* – In erster Linie durch das Hinwirken auf Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und die Vermeidung von Verkehr. Alternative Mobilitätsformen wie Radverkehr und der ÖPNV müssen durch entsprechende Maßnahmen ausgebaut und attraktiv gestaltet werden. Für den ÖPNV spielt hierbei ebenfalls das Thema Barrierefreiheit eine zentrale Rolle, es muss sichergestellt werden, dass die geschaffenen Mobilitätsangebote in allen Landesteilen bedarfsgerecht genutzt werden können. (vgl. a.a.O., S. 26 ff.)



- **Nachhaltiger Konsum und nachhaltiges Wirtschaften:** *„Die Ressourcen der Erde sind endlich und auch zukünftige Generationen haben ein Recht darauf, von einer funktionsfähigen Umwelt zu profitieren. Gesamtgesellschaftliche Ziele wie wirtschaftliche Entwicklung, technologischer Fortschritt, Wohlstand und Lebensqualität müssen daher mit einem nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen erreicht werden. Arbeit sollte den Menschen ein gutes Leben ermöglichen und die Gesundheit sowie das soziale Leben nicht beeinträchtigen.“* (vgl. a.a.O., S. 12)
 - *„nachhaltig wirtschaften und Innovation stärken“* – Dieses Handlungsfeld bezieht sich vorrangig auf die Gestaltung und Weiterentwicklung von Produktionsprozessen. Es wird für einen verantwortungsvollen und effizienten Einsatz von Ressourcen plädiert. Gleichwohl soll es ebenfalls das Ziel sein, Produktionsabfälle zu verwerten und wieder in Produktionsprozesse zurückzuführen.
 - *„Den nachhaltigen Konsum stärken und die Nachfrage nach nachhaltigen Produkten unterstützen.“* – Durch Unterstützung der Veränderung des Konsumverhaltens der Bevölkerung durch Werbung, Information oder Transparenz. Ebenso von Bedeutung ist die Sensibilisierung der Bevölkerung für regionale Produkte, um einen Beitrag zur Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten zu leisten. (vgl. a.a.O., S. 33 ff.)

- **Schutz der Biologischen Vielfalt:** *„Die biologische Vielfalt umfasst alle Ökosysteme von urbanen Räumen über Wald, Moore und Gewässer bis hin zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten und der Vielfalt innerhalb der Arten. Die biologische Vielfalt und intakte natürliche Lebensräume besitzen einen eigenen Wert an sich und sind daher auch ethischen Gründen zu erhalten. Die Bewahrung der biologischen Vielfalt ist darüber hinaus ein Schlüssel dafür, dass auch zukünftigen Generationen eine lebenswerte Existenz als Teil eines leistungsfähigen globalen Ökosystems ermöglicht wird.“* (vgl. a.a.O., S. 12)
 Die definierten Handlungsfelder zu diesem Schwerpunkt lauten:
 - *„Den Naturschutz stärken.“*
 - *„Gewässerschutz: Nährstoffeinträge verringern.“*
 - *„Gentechnisch veränderte Pflanzen (GVP) vermeiden.“*
 - *„Die nachteiligen Wirkungen von Pestiziden auf die Artenvielfalt begrenzen.“*
 - *„Den Boden schützen, den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung eindämmen und die Zerschneidung der Natur und Landschaft begrenzen.“*
 - *„Den naturverträglichen Tourismus entwickeln.“*

Besonders bedeutsam für den ländlichen Raum ist hierbei der Verweis auf die Reduzierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung. Ziel muss es sein,



die Flächeninanspruchnahme außerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge zu minimieren und stattdessen Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder auch Revitalisierung von Brachflächen voranzutreiben. Hilfestellungen für Städte und Gemeinden werden durch den Freistaat Thüringen beispielsweise in Form von Förderprogrammen oder der Flächenmanagementdatenbank FLOO-Thüringen angeboten. (vgl. a.a.O., S. 42 ff.)

- **Reduzierung von Ungleichheit:** Dieses Schwerpunktfeld umfasst nicht nur die gesellschaftliche Spaltung zwischen niedrigen und hohen Einkommen, sondern auch die Chance aller Menschen auf eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe unabhängig von ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexueller Identität. Nur so kann langfristig eine inklusive, sichere und demokratische Gesellschaft geschaffen werden. (vgl. a.a.O., S. 12, 50) Dieser Themenschwerpunkt wird in den beiden folgenden Handlungsfeldern weiter ausgeführt:
 - *„Soziale und wirtschaftliche Teilhabe und Selbstbestimmung für alle in Thüringen Lebenden und in jeder Lebensphase ermöglichen“ – Dies beinhaltet beispielsweise die Beseitigung von Hürden in Bildung und Ausbildung für Menschen mit Behinderung, die Stärkung inklusiver Strukturen, die Integration von Zugewanderten und das Themenfeld der Geschlechtergerechtigkeit. (vgl. a.a.O. S. 51 ff.)*
 - *„Ungleichheit in der Welt verringern“ – Durch die Unterstützung von Akteuren in Thüringen, welche sich für „die Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen in den Entwicklungs- und Schwellenländern“ (a.a.O., S. 57) einsetzen.*

4.2 Ziele der Regionalplanung gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der Regionalplan Mittelthüringen trat am 01.08.2011 in Kraft. Gesetzliche Grundlage des RP-MT ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012, in dessen § 5 die Aufstellung der Regionalpläne geregelt ist.

Zwischenzeitlich sind mit der Bekanntmachung über die Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2018 die Änderung des Regionalplans Mittelthüringen im Abschnitt 2.2.2 (Ziel Z 2-2 bzgl. dem Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen) sowie die Änderung zum sachlichen Teilplan Windenergie am 24.12.2018 in Kraft getreten.



Der RP-MT 2011 konkretisiert die Festlegungen und Aussagen des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2004 (LEP 2004) und besitzt somit nicht die Aktualität des LEP 2025, welcher im Juli 2014 Rechtskraft erlangte. Aus diesem Grund hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Beschluss vom 18.03.2015 das Änderungsverfahren zum Regionalplan Mittelthüringen eingeleitet.

Im Regionalplan Mittelthüringen (Karte 1-1 Raumstruktur) ist das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen als ländlicher Raum ausgewiesen und dem Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt (Grundzentrum) zugeordnet.

Dort heißt es: *„Neben den Zentralen Orten bilden die Grundversorgungsbereiche den zweiten wichtigen Baustein für die Sicherung der grundlegenden Daseinsvorsorge und der gleichwertigen Lebensverhältnisse in der Planungsregion Mittelthüringen. Sie bilden den zugehörigen Einzugsbereich für die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der jeweiligen Zentralen Orte zur Sicherung der erforderlichen Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung, wie umgekehrt die Zentralen Orte diese Leistungen für ihren Grundversorgungsbereich vorhalten.“* (Regionalplan Mittelthüringen, S. 10, Hervorhebung entsprechend des Originaltexts)

Unmittelbar südlich des Gemeindegebietes ist in der Karte 1-1 Raumstruktur des RP-MT 2011 als nachrichtliche Wiedergabe des LEP 2004 eine in West-Ost-Richtung verlaufende „Landesbedeutsame Entwicklungsachse“ verzeichnet. Diese im LEP 2025 als „Entwicklungskorridor“ bezeichnete BAB 4 *„zeichnet sich bereits seit Jahren durch eine hohe Dynamik bei Unternehmensansiedlungen aus“*. (LEP 2025, S. 59)

Die Gemeinde wird über die als europäisch bedeutsame Straßenverbindung eingestufte Bundesautobahn 4 sowie die als überregional bedeutsame Straßenverbindung eingestufte Bundesstraße 7 erschlossen.

Weiterhin werden im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) gemäß § 8 ROG Gebiete ausgewiesen:

- welche für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und dadurch andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen (Vorranggebiete gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG)
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG)

Im Folgenden erfolgt eine Auflistung der verschiedenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von denen die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Drei Gleichen betroffen sind.

Grabsleben, Großrettbach, Cobstädt

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT 2011) liegen die



Orte Cobstädt und Großrettbach inmitten des Vorranggebietes für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“. Grabsleben liegt am westlichen Rand dieses Vorranggebietes. In solchen Vorranggebieten sind aufgrund der fruchtbaren Böden andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Als eine mit der o.a. Vorrangfunktion vereinbare Nutzung wurde im Jahr 2010 von zwei in der Gemarkung ansässigen Landwirtschaftsbetrieben die zu diesem Zeitpunkt größte Biogas-Anlage Thüringens in Betrieb genommen. Aufgrund ihrer bisher noch nicht hochgewachsenen Eingrünung ist die in der Gemarkung Grabsleben stehende Anlage von der Bundesstraße 7 gut sichtbar. Nach der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 sind die Gemarkungen Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt von folgenden weiteren raumordnerischen Festlegungen betroffen:

- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-22 – See und Bombenlöcher südöstlich Großrettbach,
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung Bereich südwestlich von Grabsleben.

Wandersleben

Der Ort Wandersleben liegt direkt südlich des bereits oben beschriebenen Vorranggebiets für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3. Unmittelbar westlich an die Ortslage grenzt weiterhin das Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 „Drei Gleichen“ an.

Weitere raumordnerische Festsetzungen, von denen Wandersleben laut Raumnutzungskarte betroffen ist, sind:

- Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-10 – Untere Apfelstädt
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-11 – Gebiete bei den Drei Gleichen
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler
- Vorranggebiet FS-29 – Drei-Gleichen-Gebiet
- Vorranggebiet FS-21 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Wandersleben

Seebergen

Die Ortslage von Seebergen wird umrahmt vom Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“ im Osten, dem Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-20 „Seeberg mit Ried und Siebleber Teich östlich Gotha“ im Westen sowie dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-14 „Südlich Tüttleben“ im Norden.

Weitere raumordnerische Festsetzungen im näheren Umfeld des Ortes sind:



- Vorbehaltsgebiete Rohstoffe für Werk- und Dekorationsstein wd-1 – Sandstein Seeberg
- Vorranggebiet Rohstoffe für Werk- und Dekorationsstein WD-1 – Sandstein Seeberg
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler

Mühlberg

Laut Raumnutzungskarte sowie Karte 4-2 Tourismus, liegt Mühlberg inmitten des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung „Burgenland Drei Gleichen“ und zählt als regional bedeutsamer Tourismusort. Weiterhin betreffen folgende raumordnerische Festsetzungen den Ort Mühlberg:

- Vorranggebiet Landwirtschaft LB-6 – Südlich Gotha
- Vorranggebiet Landwirtschaft LB-7 – Drei Gleichen
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-29 – Drei-Gleichen-Gebiet
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-33 – Nordabdachung des TÜP Ohrdruf
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-11 – Gebiete bei den Drei Gleichen
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-13 – Nordabhang des Truppenübungsplatzes Ohrdruf

Günthersleben und Wechmar

Die Ortsteile Günthersleben und Wechmar liegen ebenfalls innerhalb des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung „Burgenland Drei Gleichen“. Darüber hinaus werden die Gemarkungen der beiden Ortsteile durch die folgenden Vorbehalts- und Vorranggebiete berührt:

- Vorranggebiet Landwirtschaft LB-6 – Südlich Gotha
- Vorranggebiet Landwirtschaft LB-7 – Drei Gleichen
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-21 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Wandersleben
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-29 – Drei-Gleichen-Gebiet
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-33 – Nordabdachung des TÜP Ohrdruf
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-34 – Wald zwischen Günthersleben und Schwabhausen
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 – Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-13 – Nordabhang des Truppenübungsplatzes Ohrdruf
- Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-15 – Talsperre Wechmar
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt
- Vorranggebiet Rohstoffe KIS-6 – Schwabhausen, östlich



- Vorranggebiet Rohstoffe KIS-7 – Wechmar, nordöstlich
- Vorranggebiet Rohstoffe KIS-8 – Wechmar, Südöstlich
- Vorranggebiet Rohstoffe WD-1 – Sandstein Seeberg

4.3 Sonstige fachplanerische Vorgaben

Neben den Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung sind die aus vorliegenden Fachplanungen abzuleitenden Vorgaben bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB werden die flächennutzungsplanrelevanten Planungen der Fachplanungsträger im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, zeichnerisch übernommen bzw. vermerkt.

4.3.1 Landschaftsplan für den „Teilraum Neudietendorf“

Für das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen liegt der Landschaftsplan für den „Teilraum Neudietendorf“ aus dem Jahr 1996 vor, der durch das Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung INL Schleip erarbeitet wurde und sich aktuell in Überarbeitung befindet. Der Landschaftsplan beinhaltet Festsetzungen und Entwicklungsziele für den Außenbereich.

Im Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) werden für das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen folgende Ziele formuliert:

Entwicklungsziele für die Siedlungen sind:

- Erhalt und Verbesserung wertvoller Strukturelemente
- Förderung der dörflichen Strukturen
- Ausgrenzung von Gehölzflächen, Feuchtgebieten, hofnahen Weideflächen, Obstgärten, ruderalen Wegrändern aus Bauvorhaben
- Erhaltung und Sicherung alter Kellergewölbe und Wirtschaftsgebäude
- Vermeidung von Totalversiegelung
- Erhalt und extensive Pflege besonders bedeutsamer Siedlungsbiotope

Entwicklungsziele für Gewässer sind:

- Renaturierung und Verbesserung der regionaltypischen Beschaffenheit
- Schaffung von extensiv genutzten Uferrandstreifen (mind. 5 m), dadurch Minimierung des Stoffeintrages
- Optimierung der Abwasserbehandlung
- Unterbindung von Bebauung in der Aue



- Erhalt und Schutz der naturnahen Abschnitte und Gehölzsäume
- Förderung der Selbstregulation im außerörtlichen Bereich
- Erhaltung, Sicherung und Sanierung der Stillgewässer mit extensiv genutzten Pufferzonen
- Entwicklung der Ufervegetation durch Initialpflanzung und Sukzession
- Verbesserung des Retentionsvermögens der Landschaft und Gewässer

Entwicklungsziele für die Landwirtschaft:

- Vermeidung von Überdüngung und Erosion
- Wiederherstellung eines Teils des historischen Wegenetzes durch Einstellung landwirtschaftlicher Bewirtschaftung von Wegeparzellen
- Erhaltung naturnaher Biotope und Landschaftselemente
- Anlage von linienhaften Gehölzstrukturen
- Erhalt der Grünländer, in Auebereichen Umwandlung von Acker in Grünland

Für den Planungsraum schlägt der Landschaftsplan Maßnahmen zur Verbesserung und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Aufwertung des Landschaftsbildes, für den Biotopverbund und für den Erosionsschutz vor und benennt hierzu als konkrete Maßnahmen u.a. die

- Sicherung der Lebensräume, insbesondere im Hinblick auf stenöke Tier- und Pflanzenarten
- Erhaltung der halbnatürlichen durch extensive Landnutzung entstandenen Kulturbiotope
- Wiederherstellung und Verbesserung der Lebensraumqualität der ausgeräumten Agrarlandschaften besonders nördlich der Apfelstädt durch Erhöhung der Strukturvielfalt (z.B. durch Verkleinerung von Schlägen),
- Entwicklung von Biotopverbundsystem (z.B. Schaffung eines Biotopverbundes aus Feldgehölzen und Säumen)
- Sicherung seltener Böden und Erhalt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit
- Sicherung der Qualität und Menge des Grundwassers



4.3.2 Gewässerentwicklungspläne „Drei Gleichen“ und „Apfelstädt“

Der Gewässerentwicklungsplan „Drei Gleichen“ (Büro für Landschaftsarchitektur Frank Feistel, Erfurt 2015) führt für die Gewässer Rot, Rettbach, Weidbach, Heulachs- und Seltengraben sowie weitere Gräben Maßnahmen zur Verbesserung der Strukturvielfalt und Naturnähe an.

Der Zustand der Gewässer in den Ortslagen ist beim Seltenbach in Grabsleben mit Typ 4 am schlechtesten, hier soll die großräumige Verrohrung zurückgebaut werden.

In Großrettbach ist der Rettbach mit Typ 3 bewertet, hier soll ein Rückbau bzw. Ersatz von naturfernen Uferbefestigungen durch natürliche Materialien erfolgen, Durchlässe durchwanderbar gestaltet und ein Gehölzsaum angelegt oder ergänzt werden.

Der Rettbach in der Ortslage Cobstädt befindet sich in einem guten Zustand (Typ 2), auch hier sollen naturferne Uferbefestigungen durch natürliche Materialien ersetzt und lebensraumtypische Ufervegetation erhalten und entwickelt werden.

Darüber hinaus besteht für das Plangebiet der Gewässerentwicklungsplan „Apfelstädt“ (PROWA & INL 2002). Für die Apfelstädt als Gewässer 1. Ordnung werden hier als Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge beispielsweise die Förderung von Eigendynamik, Retentionsräumen, Durchgängigkeit und einer naturnahen Ufervegetation formuliert.

4.3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen

Für den Landkreis Gotha wurde im Oktober 2013 das erste integrierte Klimaschutzkonzept Thüringens vorgelegt. Das Klimaschutzkonzept enthält allgemeine Handlungsempfehlungen zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landkreises sowie individuelle Empfehlungen für die Kommunen des Landkreises. Für diese wurde insb. eine energetische Analyse der Liegenschaften sowie der kommunalen Potenziale der Umrüstung und Optimierung der Straßenbeleuchtung durchgeführt und die Nutzung kommunaler Liegenschaften zur Photovoltaikstromnutzung analysiert. (vgl. Klimaschutzkonzept Landkreis Gotha, S. 17)

Für die damals noch eigenständigen Gemeinden Drei Gleichen und Günthersleben-Wechmar wurden folgende Potenziale zur Stromerzeugung durch erneuerbare Energien identifiziert:



Drei Gleichen

Mögliches Nutzungspotenzial			Nutzung	2010	2012	
Photovoltaik	31.084	MWh/a		1.810	6.932	MWh/a
Windkraft	24.300	MWh/a		k.A.	k.A.	MWh/a
Wasserkraft	0	MWh/a		k.A.	k.A.	MWh/a
Biomasse	44.744	MWh/a		3.954	5.072	MWh/a
Summe	100.128	MWh/a		5.764	12.004	MWh/a

Tab. 2: Potenziale zur Stromerzeugung durch erneuerbare Energien für die Gemeinde Drei Gleichen
(Quelle: Klimaschutzkonzept Landkreis Gotha, Anhang 2, ohne Seitenangabe)

Günthersleben-Wechmar

Mögliches Nutzungspotenzial			Nutzung	2010	2012	
Photovoltaik	26.913	MWh/a		645	1.184	MWh/a
Windkraft	2.700	MWh/a		k.A.	k.A.	MWh/a
Wasserkraft	0	MWh/a		k.A.	k.A.	MWh/a
Biomasse	24.022	MWh/a		k.A.	1.632	MWh/a
Summe	53.635	MWh/a		645	2.816	MWh/a

Tab. 3: Potenziale zur Stromerzeugung durch erneuerbare Energien für die Gemeinde
Günthersleben-Wechmar
(Quelle: Klimaschutzkonzept Landkreis Gotha, Anhang 2, ohne Seitenangabe)

Der kommunalspezifische Anhang des Klimaschutzkonzepts enthält eine energetische Liegenschaftsbetrachtung der kommunalen Liegenschaften und deren Bewertung nach deutschlandweiten Vergleichswerten (vgl. hierzu Kap. 7.2 Klimaschutzkonzept Landkreis Gotha). Im Ergebnis wurden die Liegenschaften der Gemeinde Drei Gleichen und Günthersleben-Wechmar mit einer insgesamt positiven Energieeffizienz bewertet.

Als Potenzial-Flächen wurden auf der im kommunalspezifischen Anhang dargestellten Übersichtskarte Flächen für Solar- und Windenergie gekennzeichnet. Die Karte weist im Gemeindegebiet einzelne für die Solarenergiegewinnung als gut bis sehr gut bewertete Flächen aus. Anhand der Plangrafik ist erkennbar, dass im Gemeindegebiet nördlich und östlich von Grabsleben Potenzialflächen für Windenergieanlagen ohne Höhenbegrenzung vorhanden sind.

4.4 Örtliche Entwicklungsplanungen und Rahmenplanungen

4.4.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung für die Dorfregion Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt

Für die Ortsteile Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt (Dreiländereck) liegt ein gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) aus dem Jahr 2016 vor. Darin wurden allgemeine Ziele für die zukünftige Entwicklung der Region formuliert:

- die Fortführung der gemeindlichen Aktivitäten zur Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele durch Realisierung prioritärer Maßnahmen
- die Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft
- die Attraktivitätssteigerung der Ortsteile als Wohnorte und damit zusammenhängend der weitere Ausbau des Angebotes für kulturelle Aktivitäten, von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie die weitere Verbesserung im Bereich der Angebote zur Gestaltung der Freizeit und der Naherholung für die in der Dorfregion lebenden Menschen
- die Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger bei der ortsbildgerechten Erneuerung von privaten Gebäuden und Freiflächen

Als Abschluss der dort angestellten Untersuchungen, wurde als zentrales Entwicklungsziel die Aufwertung und Revitalisierung der Ortskerne formuliert. Weiter erfolgte die Ableitung von vier Handlungsfeldern zur Erreichung dieses Entwicklungsziels.

- **Dorfinnenentwicklung:** Im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsplanung wurden leerstehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude, potenziell leerstehende Gebäude bzw. Gehöfte, Baulücken, Brachen und Flächenpotenziale erfasst und Möglichkeiten zu deren Mobilisierung aufgezeigt. Bei der Umnutzung von (Neben-)Gebäuden / Abbruch und Neubau im Ortskern sind im Hinblick auf das Ortsbild und die historische Siedlungsstruktur durch die Gemeinde weiter zu präzisierende Maßgaben hinsichtlich Materialität, Maßstäblichkeit, Raumkanten einzuhalten.
- **Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds:** Dorfgestaltung im Sinne der Schaffung von Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit des Individualverkehrs, funktional-gestalterische Aufwertung von Fußwegen, Hochwasserschutz und Gewässerpflege, Schaffung eines vielfältig nutzbaren Erholungs- und Freizeitangebotes.
- **Verbesserung des Raumangebotes für Vereine:** Erwerb und Sanierung ortsbildprägender Gebäude zur Schaffung eines ausreichenden Raumangebotes für Vereine (insb. im Ortsteil Großrettbach fehlen Räumlichkeiten zur Pflege des Dorflebens).



- **Sicherung der Daseinsvorsorge in den Ortsteilen:** Erhalt resp. Ausbau der Grundausstattung (Kindergarten / -krippe, Waren des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Gewährleistung von Mobilität, soziale Betreuung / Pflege).

Als weiteres Entwicklungsziel ist die Verbesserung der Erreichbarkeit der in der Einheitsgemeinde zusammengeschlossenen Orte untereinander sowie des Anschlusses an den Radweg „Thüringer Städtekette“ als im Außenbereich durchzuführende Maßnahmen – z.B. durch den weiteren Ausbau überörtlicher Fuß-/Radwege – zu benennen.

4.4.2 Verkehrsnetzkonzeption „Thüringer Burgenland – Drei Gleichen“

Im Jahr 2007 wurde im Auftrag der KAG „Thüringer Burgenland – Drei Gleichen“ und des Thüringer Landesverwaltungsamtes Weimar eine Verkehrsnetzkonzeption für die Region erarbeitet. Durch Berücksichtigung von Ergebnissen aus Verkehrsmengenzählungen sowie der demografischen Prognosen sollten Aussagen und Entwicklungsziele für die Gestaltung einer zukunftsfähigen und effizienten Verkehrsführung in den beteiligten Gemeinden getroffen werden. (vgl. Kompetenzzentrum zur Entwicklung Regionaler Netzwerke GmbH (K.E.R.N.), Verkehrsnetzkonzeption „Thüringer Burgenland – Drei Gleichen“, Erfurt 2007, S.1) Resultat dieser Betrachtungen waren die Herausarbeitung verkehrspolitischer Ziele für die Entwicklung des regionalen Verkehrsnetzes und eine Evaluierung des Status quo hinsichtlich der vorhandenen Stärken und Schwächen. Abschließend erfolgte die Definition von Einzelmaßnahmen zur Erreichung der gesetzten Ziele und Entwicklungsabsichten. (vgl. a.a.O., S. 95)

Die im Konzept aufgrund des Verkehrsaufkommens vorgeschlagene Verbindung von der ehemaligen Kreisstraße K1 (Wechmar in Richtung Seebergen) über die Apfelstädt auf die Landesstraße L2147 (vgl. a.a.O., S. 37) wurde nach heutigem Stand Abstand genommen. Zwischenzeitlich wurde die K1 zur L1026 hochgestuft und die L2147 von Wechmar nach Wandersleben auf eine Gemeindestraße herabgestuft. Mit der Ausweisung des Naturschutzgebietes „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Wandersleben“ ist eine Querung der Apfelstädt grundsätzlich rechtlich ausgeschlossen.

Zwischenzeitlich wurde auch die bemängelte Führung des Fernradweges „Thüringer Städtekette“ insbesondere im Bereich der L1045 vom Ortsausgang Günthersleben in Richtung Gotha geändert. (vgl. a.a.O., S. 37)

4.4.3 Regionales Entwicklungskonzept „Burgenland – Drei Gleichen (REK 2002)“

Das Leitbild des REK „Burgenland – Drei Gleichen“ stellt heraus, dass die „gemeinsamen Anstrengungen und Handlungen auf Integration und Vernetzung aller wirtschaftlichen, kulturellen, archäologischen, historischen, touristisch interessanten und natürlichen



Potentiale der Region mit dem Ziel der Entfaltung eines Kultur-Natur-Tourismus gerichtet werden sollen. Das Leitbild basiert auf den zentralen Anforderungen an die Nachhaltigkeit in den Bereichen Wirtschaft, Tourismus und Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Naturraum, Siedlung und Bevölkerung und allen daran geknüpften Maßnahmebereichen.“ (REK 2002, S. 219)

Auf die Integration des Grabslebener Raumes in das touristische Konzept soll besonderes Augenmerk gelegt werden. (a.a.O., S. 220) Für die Steigerung der touristischen Attraktivität sollen Wander-, Rad- und Reitwegenetze gepflegt und weiterentwickelt werden.

Der Ausbau des landwirtschaftlichen Wegenetzes zur guten Erreichbarkeit der Feldflur soll einerseits den landwirtschaftlichen Standort qualitativ verbessern, bedeutet andererseits bei Mitbenutzung als Radweg auch eine Verbesserung des Radwegenetzes. Der Anbau und die Pflege von Schutzpflanzungen in der Feldflur sollen Erosionsschäden auf den Äckern verringern.

Die Siedlungsstrukturen der Orte mit mehr oder weniger ausgeprägten historischen Ortskernen sind weiter über Programme der Dorferneuerung sowie zur Städtebauförderung als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturräume zu erhalten.



4.5 Bauleitplanungen / Satzungen der Gemeinde Drei Gleichen

Für die Gemeinde Drei Gleichen liegen mit Stand **05/2021** die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten rechtskräftigen bzw. in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne und Satzungen vor:

Ortsteil Wandersleben

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Bebauungsplan Nr. 2 „Wandwiese“ Größe: 27 ha	22.06.1993	Az. 210-4621.20-GTH-590- WA „Wandwiese“ Bekanntmachung vom 09.05.1994	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Nr. 2 „Wandwiese“ - 1. Änderung Größe: 5,5 ha	19.09.1994	Az. 210-4621.20-GTH-073- WA „Wandwiese“ (1.Ä) – (17.03.1995) Bekanntmachung vom 29.06.1995	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan „Das Steinfeld“ Größe: 28 ha	29.05.1992	Az. 210-4621.20-GTH-590- GE/MI „Das Steinfeld“ Bekanntmachung vom 05.10.1993	Kein freies Grundstück mehr
Bebauungsplan „Unter dem Dorfe“ Größe: 0,9 ha	27.08.2001	Az. 300-4621.20-067073- WA-Unter dem Dorfe (10.05.2004) Bekanntmachung vom 18.06.2004	1 Grundstück bebaut 4 Flurstücke aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht bebaubar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau einer Halle mit Betriebswohnung“, Verfahrensträger: Fa. Müller GmbH	Einleitungsantrag vom 17.09.1990	AZ: 620/79/91/VE/55/E Bekanntmachung vom 10.10.1991	
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Margaretenweg“	19.12.2019		öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 26.02.2021-31-03-2021

Ortsteil Seebergen

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Bebauungsplan „Am Weimarischen Wege ehem. Trockenwerk“ (TEGUT)	Antrag auf Durchführung Raumordnungsverfahren 05.11.1990 Aufstellungsbeschluss vom 03.12.1990	Rechtsverbindlich am 12.03.1991	
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Hohen Berg.“ Größe: 2,2 ha	30.03.1992	Az. 210-4621.20-GTH-062-WA Bekanntmachung vom 01.04.1997	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Hohen Berg“ - 1. Änderung Größe: 2,2 ha	17.02.1998	Az. 210-4621.20-GTH-062-WA „Am Hohen Berge“ (1.Ä) – (17.01.2000) Bekanntmachung vom 19.06.2000	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Sondergebiet „Am Weinberg“ Größe: 3,4 ha	05/040, 2005 Bekanntmachung 01.03. - 10.03.2006 durch Aushang		Aufstellungsbeschluss, die Gemeinde hat den Gebäudebestand erfasst und plant einen Gesprächstermin mit dem Landratsamt Gotha zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise und Beplanung
vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage Seebergen“	28.11.2019		öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 27.01.2020-28.02.2020



Ortsteil Mühlberg

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Bebauungsplan „Am Segelsberge“ Größe: 1 ha	07.05.1992	Az. 210-4621.20-GTH-370-WA „Am Segelsberge“ (30.11.1993) Bekanntmachung vom 27.12.1993	Vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Dammberg“ Größe: 2 ha	25.03.1996	Az. 250.4628-GTH-36-WA „Am Dammberg“ (09.07.1992) Bekanntmachung vom 04.11.1997	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan „18-Loch-Golfanlage – Gut Ringhofen, Mühlberg, der Gemeinde Drei Gleichen“ Größe: ha	12.12.2002	Az. 210-4621.20-067048-GF-18-Loch Golfanlage (23.06.2003) Bekanntmachung vom 07.11.2003	
Bebauungsplan „18-Loch-Golfanlage – Gut Ringhofen, Mühlberg, der Gemeinde Drei Gleichen“ – 1. Änderung Größe: 33 ha	23.06.2011	Az. P2014006 (18.06.2014) Bekanntmachung vom 18.07.2014	
Bebauungsplan WA „Hinter der Rinne“ Größe: 1,3 ha	16.12.2010		Aufstellungsbeschluss am 26.05.2016 aufgehoben
Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Drei Gleichen für den OT Mühlberg		Bekanntmachung vom 24.12.2010 Inkraftgetreten am 12.01.2011	Diese Satzung findet nur Anwendung zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke im Sanierungsgebiet

Ortsteil Mühlberg

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Drei Gleichen für den OT Mühlberg – 1.Änderung		Bekanntmachung vom 18.04.2014	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hotel und Rastanlage „Drei Gleichen“ Aufhebung	26.05.2016	Az. P2016018 (10.03.2017) Bekanntmachung vom 20.05.2017	
Einbeziehungssatzung „Wanderslebener Straße“	10.09.2015	Bekanntmachung vom 07.03.2017	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Dammberg“, Vorhabenträger: Erfurter Baumaschinen- und Kranservice (GmbH),		Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.11.2003	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlenmotel“, Vorhabenträger: M. Bartikowski		Bekanntmachung vom 22.06.1992	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingplatz Drei Gleichen“, Vorhabenträger: Agrargenossenschaft Drei Gleichen	Beschluss-Nr. 65-17-92 vom 07.05.1992	Bekanntmachung vom 12.10.1995	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Betriebsgelände der Firma Biorecycling- Spezialproduktion und - vertriebs GmbH“	20.12.2018		Planreife, im März 2021 zur Genehmigung eingereicht
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“	27.06.2018		öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 01.02.2021-01.03.2021
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“	Beschluss-Nr. GR-LG- 2018/02-024 vom 22.08.2018	AZ: P2021001 (12.03.2021) Bekanntmachung vom 27.03.2021	Bauantrag um Bau des Norma-Marktes liegt vor

Ortsteil Grabsleben

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grabsleben“ Größe: 17 ha	29.11.1990	Az. 210-4621.20-GTH-220- GE Bekanntmachung vom 12.07.1994	erschlossen und fast vollständig bebaut, nur noch ein freies Flurstück (ca. 3.000m ²), welches im Privateigentum steht
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Wohngebiet Wiesenweg Größe: 2,1 ha	12.11.1992	Az. 220-4621.30-GTH-220- MI/WA „Wiesenweg“ (30.11.1993) Bekanntmachung vom 08.12.1993	vollständig erschlossen und bebaut
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Wohngebiet Wiesenweg – 1. Änderung Größe: 2,1 ha	05.11.1996	Az. 220-4621.30-GTH-202- MI/WA „Wiesenweg“ Bekanntmachung vom 28.07.1997	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sanierung und Umnutzung Gleichenhof“ Größe: 1,0 ha	04.05.2005	Az. 300-4621.30- 2055/2007-16067031-GE- Gleichenhof	Aufstellungsbeschluss aufgehoben
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biogas- Anlage“ Größe: 6,5 ha	26.03.2009	Az. P 2010002 (06.07.2010) Bekanntmachung vom 30.07.2010	TÖB-Beteiligung 20.08.2009
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Biogasanlage Grabsleben mit Überplanung einer östlichen Teilfläche des Bebauungsplans Sondergebiet „Biogas- Anlage Grabsleben“ Größe: 3,9 ha	23.04.2016	Az. P2017006 Bekanntmachung vom 16.12.2017	TÖB-Beteiligung 28.02.2017
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grabsleben“ Teilaufhebung	15.12.2016		Vorentwurf, TÖB- Beteiligung wurde durchgeführt

Ortsteil Cobstädt

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Bebauungsplan Nr. 1 „Am Biel“ Größe: 6,8 ha	20.01.1992	Az. 210-4621.20-GTH-031 WA/WR/MD Bekanntmachung vom 04.10.1994	vollständig erschlossen und bebaut
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Wohnhaus der Spedition Daniel Hoffmann Kleintransporte, Sonderfahrten und Fahrdienstleistungen an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt“	25.06.2015	Bekanntmachung vom 20.07.2019	Satzungsbeschluss am 28.03.2019

Ortsteil Großretzbach

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
keine			

Ortsteil Günthersleben

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand: 05/2021)
Bebauungsplan Wohngebiet „Siebengehege“	Aufstellungsbeschluss 18.04.1991	AZ: 250.513-GTH-24-WA (13.11.1992) Bekanntmachung vom 21.11.1992	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Wohngebiet „Authstraße“	28.09.2016		Abwägungsbeschluss vom 10.12.2020, Überplanung einer Einbeziehungssatzung, nur noch 2 freie Grundstücke



Ortsteil Wechmar

Planbezeichnung	Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsnummer Bekanntmachung	Stand der Realisierung (Stand 05/2021)
Bebauungsplan Wohngebiet „Hopfenberg“	Nr. 62 vom 19.12.1991	Genehmigung vom 12.03.1993 AZ: 210-4621.20-GTH-620- WA	vollständig erschlossen und bebaut
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bachstraße/Am Platztor“	LP4/11/171 vom 29.03.2011	Genehmigung vom 06.12.2012 AZ: 2012012	vollständig erschlossen und bebaut
Abrundungssatzung „Lange Straße“	LP5/16/172 vom 28.09.2016	Genehmigung vom 28.04.2017 Bekanntmachung vom 26.05.2017	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlenstraße“	12.09.2005	Az.: 2009007 (03.12.2009) Bekanntmachung vom:19.03.2010	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlenstraße“, 1. Änderung	LP4/10/100 vom 27.04.2010	Genehmigung vom 01.07.2010 Az.: P 2010007	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Wohngebiet „An der Erfurter Landstraße“	07.11.2017	Az.: P 2018009 (30.01.2019) Bekanntmachung vom: 16.02.2019	Alle Grundstücke verkauft und bebaut
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberried“	22.10.1990	Genehmigung vom 21.05.1991 AZ: 620/40791/B/11/E Bekanntmachung vom 13.06.1991	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kälberried“, 1. Änderung	24.02.2011	Az.: P. 2011004 03.05.2012 Bekanntmachung vom 16.05.2012	vollständig erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Wohngebiet „Rockinger- Gelände“	16.07.2020		Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Wohngebiet „Erweiterung Siebengehege“	22.11.2011		

Tab. 4: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Drei Gleichen



5. Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Gemeindeentwicklung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Formulierung übergeordneter Ziele und Leitbilder als entwicklungsplanerische Handlungsgrundlage für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040.

Als Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung wurden planungsbegleitend zur Aufstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes durch die Fachverwaltung sowie die politischen Gremien in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die im Folgenden skizzierten Planungsziele identifiziert.

5.1 Demografie und soziale Infrastruktur

Die in Thüringen im ländlichen Raum nahezu flächendeckende rückläufige Entwicklung der Bevölkerung ist auch in der Gemeinde Drei Gleichen nachweisbar. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 fiel die Bevölkerungszahl von insgesamt 8283 auf 7934 Personen, dabei handelt es sich um einen Rückgang von etwa 4,2%. (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik)

Dieser Rückgang ergibt sich aus einem Sterbeüberschuss und einem deutlichen Überschuss von Fortzügen gegenüber Zuzügen im betrachteten Zeitraum zwischen 2009 und 2019. Weiterhin sind einige Tendenzen in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur zu erkennen. So ist eine stetige Abnahme des Anteils an Personen zwischen 15 und 65 feststellbar. Die Ursache dafür könnte etwa der Wegzug von Arbeitskräften in andere Regionen darstellen. Zudem wird ein langsamer und stetiger Zuwachs innerhalb der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen spürbar.

Mit Blick in die Zukunft ist zu erwarten, dass sich diese in den vergangenen Jahren festgestellten Trends eines verstärkt stattfindenden Fortzugs und einem Sterbeüberschuss weiter fortsetzen werden. So wird im Rahmen der 1.

Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik davon ausgegangen, dass die Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2040 auf insgesamt 6720 Personen abfallen wird, was einem erheblichen Rückgang von ca. 15% gegenüber 2019 entspricht. Bezüglich der Bevölkerungsstruktur prognostiziert die Vorausberechnung ebenfalls gravierende Veränderungen. Der Anteil der Personen zwischen 20 bis unter 65 Jahren wird sich innerhalb des Prognosezeitraums (2020 bis 2040) von 57,8% auf 47,6% verringern. Im Gegenzug wird der Bevölkerungsanteil an Personen über 65 Jahren von 23,8% auf 35,3% anwachsen.

Eine ärztliche Versorgung ist in den Orten Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt nicht vorhanden. Zahnärzte sind in Seebergen, Wechmar und Wandersleben ansässig. Fachärzte



für Allgemeinmedizin sind in den Ortsteilen Wechmar, Wandersleben und Mühlberg zu finden. Im Gemeindegebiet stehen zwei Apotheken, in Wandersleben und Günthersleben, zur Verfügung. Weitere Fachärzte und ein Krankenhaus befinden sich in ca. 9 km von Günthersleben entfernten Kreisstadt Gotha.

Ein Altenwohnheim bzw. betreutes Wohnen sowie ein Pflegeheim ist in der 5 km entfernten Gemeinde Apfelstädt zu finden, ein mobiler Pflegedienst ist in Neudietendorf.

Aus diesen Prognosen ergeben sich einige Faktoren, welche in der zukünftigen Siedlungsentwicklung beachtet werden sollten.

Planungsziele:

- Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Drei Gleichen soll durch gezielte Planung – soweit möglich – beeinflusst werden. Den prognostizierten Bevölkerungsverlusten soll entgegengewirkt werden.
- Im Konsens zu dem Leitsatz des LEP 2025 zur Verbesserung von kinder- und familienfreundlichen Rahmenbedingungen ist die Gemeinde Drei Gleichen als kinder- und familienfreundliche Gemeinde mit hoher Qualität als Wohn- und Lebensstandort weiter zu entwickeln. Hierzu gehören eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum, eine auf den täglichen Bedarf abgestimmte infrastrukturelle Ausstattung, ein auf die dörfliche Struktur zugeschnittenes Kultur-, Gesundheits- und Betreuungsangebot sowie ein dem Landschaftsraum angepasstes Erholungs- und Freizeitangebot.
- gleichzeitig sind mit Hinblick auf die Bevölkerungsgruppe über 65 Angebote für medizinische Versorgung und soziale Infrastruktur zu sichern sowie die Barrierefreiheit zu entwickeln

5.2 Wohnen

Die demografische Entwicklung erfordert die Bereitstellung eines bedarfsangepassten Wohnbauflächenangebotes im Kontext des zunehmenden Anteils der Bevölkerungsgruppe „über 65“ und dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang, vor allem auch durch eine planerische Lenkung der Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestands. Weitere Faktoren und Trends, die Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben, sind die Zunahme der Wohnfläche pro Person und der immer größer werdende Anteil an Singlehaushalten. Dementsprechend ist ein differenziertes, bedarfsorientiertes Angebot an Wohnformen zu schaffen, welches ebenfalls im Einklang mit den Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einer Verringerung des Flächenverbrauchs steht.



Planungsziele:

- Die Darstellungen der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgen dem im LEP 2025 formulierten Handlungsansatz der konsequenten Umsetzung des Handlungsprinzips „Innen- vor Außenentwicklung“ durch Ergänzung städtebaulich vorgeprägter Flächen, Abrundung des Siedlungsgefüges durch Nachverdichtung resp. Nachnutzung vormals anderweitig genutzter Flächen.
- Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen bilden überschaubare Einheiten und werden dem Bedarf entsprechend in kleinen Abschnitten entwickelt.
- Entsprechend den aktuellen Anforderungen an das Wohnen wird ein breites Angebot an Wohnformen vorgehalten (Mietwohnungen für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen, Baugrundstücke für Familien zur Deckung des örtlichen Bedarfs).
- Leerstehende sowie potenziell leerstehende Wohnbausubstanz sowie Baulücken werden erfasst und als „Kataster“ dokumentiert und fortgeschrieben. Das „Kataster“ bildet die Grundlage zur strategischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung.
- Durch die Anwendung einer gemeindeeigenen „Vergaberichtlinie“ sollen Baugrundstücke bevorzugt an die ortsansässige Bevölkerung vergeben werden, um einer Abwanderung junger Menschen in der Familiengründungsphase in das Umland entgegenzuwirken und so zu einer Stabilisierung der gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung beizutragen.

5.3 Gewerbe und Industrie

Innerhalb der Gemeinde Drei Gleichen befinden sich drei ausgewiesene Gewerbegebiete. Diese befinden sich nahe der Ortsteile Wandersleben und Grabslebensowie zwischen den Ortslagen Günthersleben und Wechmar. Das Gewerbegebiet OT Wandersleben hat eine Größe von ca. 24 ha, das Gewerbegebiet OT Grabsleben umfasst eine Fläche von ca. 15 ha und das Gewerbegebiet „Oberried“ bei Wechmar umfasst eine Fläche von ca. 30 ha. Das Gewerbegebiet zwischen Günthersleben und Wechmar ist ausgelastet in den beiden übrigen Gewerbegebieten existieren noch verfügbare Flächen. (vgl. Gemeinde Drei Gleichen)



Daten zur Gewerbestruktur in der Region liegen lediglich auf Kreisebene vor, die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der ansässigen Gewerbebetriebe nach einzelnen Kategorien.

Gewerbebranchen	Anteil
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3,1%
Energie- und Wasserwirtschaft	0,5%
verarbeitendes Gewerbe	22,4%
Baugewerbe	13,5%
Handel- und Gaststättengewerbe	20,4%
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung	6,4%
Kredit- und Versicherungsgewerbe	1,4%
Grundstückswesen, Vermietung	6,6%
Öffentliche Verwaltung	5,4%
Öffentliche und private Dienstleistungen	19,7%
Gebietskörperschaften, Sozialversicherungen	18,34%

Tab. 5: Übersicht über die vertretenen Gewerbebranchen innerhalb der Gemeinde Drei Gleichen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Die Dorfregion Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt zeichnet sich durch eine starke landwirtschaftliche Nutzung aus. Der Großteil der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wird von zwei privat geführten Landwirtschaftsbetrieben bewirtschaftet. Daneben existiert in Cobstädt zudem eine „kleinbäuerliche“ Landwirtschaft mit Schwerpunkt auf Biolandbau.

Nordöstlich von Grabsleben befindet sich ein Gewerbegebiet, welches einen Solarpark, das Kunststoffwerk Mauer, Fritzsche Bauplanungs- und Management GmbH, die Raiffeisen Waren GmbH und den Omnibusbetrieb Büchner beherbergt, angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich zudem ein Reitsportzentrum. Weiterhin befindet sich nördlich von Grabsleben der Landwirtschaftsbetrieb Hock und eine Biogasanlage. Innerhalb der einzelnen Ortslagen findet sich eine Bandbreite verschiedenster Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen. Insgesamt wurden im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsplanung für die Dorfregion 21 lokale Betriebe erfasst. In den Bereichen Gastronomie und Beherbergung, konnten hingegen lediglich zwei Betriebe, jeweils in Cobstädt und Grabsleben, identifiziert werden.

Das Dorf Grabsleben bietet insgesamt 138 Arbeitsplätze, bezogen auf die dort ansässigen 244 Erwerbstätigen kann dabei von einem allgemein guten Arbeitsplatzangebot gesprochen werden. Jedoch sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die Auspendlerzahl in Grabsleben 232 Personen beträgt und somit vergleichsweise sehr hoch ist. Die anderen



beiden Orte in der Dorfregion, Großrettbach und Cobstädt, verfügen im Vergleich zu Grabsleben über ein sehr geringes Arbeitsplatzangebot im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl. Dadurch sowie aufgrund der hohen Auspendlerzahlen kann insbesondere in Großrettbach und Cobstädt von einer Tendenz der Entwicklung zu einem sogenannten Schlafdorf gesprochen werden. Begünstigt wird dies durch die gute verkehrstechnische Anbindung der Dorfregion an die Städte Gotha, Erfurt und Arnstadt, beispielsweise über die nahegelegene B7 und A71.

Aussagen zur Beschäftigungsstruktur der Einwohner der Ortsteile Günthersleben und Wechmar können anhand einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit getroffen werden. Daraus ist ersichtlich, dass zum 30.06.2018 in der damaligen Gemeinde Günthersleben-Wechmar 902 Sozialversicherungspflichtige beschäftigt waren. Von ihnen waren ca. 62% im produzierenden Gewerbe, ca. 22% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe und ca. 16% im sonstigen Dienstleistungsgewerbe tätig. 688 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind eingependelt (ca. 76%), d.h. ca. 214 Personen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatten ihren Wohn- und Arbeitsort auch in der ehemaligen Gemeinde Günthersleben-Wechmar. Von den insgesamt 1.344 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (Stand 30.06.2018) pendelten demnach damals 1.131 Personen.

Die große Anzahl der Einpendler stellt die Bedeutung des Gewerbegebiets „Oberried“ als Teil des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors für die Region unter Beweis. Bereits die damalige Gemeinde Günthersleben-Wechmar übte eine Gewerbefunktion über ihr Gemeindegebiet hinausgehend aus.

Mit Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen am östlich des Gemeindegebietes gelegenen „Erfurter Kreuz“, ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Gemeinde Drei Gleichen als Wirtschaftsstandort aufgrund der günstigen Lage an der Autobahn A4 auch künftig weiter zunehmen wird.

Planungsziele:

- Als Bestandteil des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors hat die Sicherung der Gewerbegebiete nicht nur für den Eigenbedarf Bedeutung, sondern nach Grundsatz 4.2.1 des LEP 20225 soll die Stärkung der Standortgunst solcher Teilräume in Hinsicht auf den Infrastrukturausbau und der Siedlungsentwicklung besondere Gewicht beigemessen werden. Die Gewerbegebiete stellen demnach einen wichtigen Wirtschaftsfaktor über die Gemeindegrenzen hinaus dar. Die Gemeinde richtet ihr verwaltungsinternes Handeln danach aus.
- Für die langfristige Sicherung und Erhaltung der Attraktivität der Gesamtgemeinde als Gewerbestandort ist es erforderlich, für die ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten.



- Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte und im Sinne einer gesunden Siedlungsentwicklung wird die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf entsprechend vorbelastete Flächen konzentriert.
- Zur Vermeidung von unwirtschaftlichen Entwicklungsprozessen und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sollen vorhandene Erschließungssysteme genutzt werden.

5.4 Öffentlicher Freiraum, Erholung und Tourismus

Das Themenfeld Tourismus hat für die Dorfregion Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt bisher noch keine nennenswerte wirtschaftliche Bedeutung. Wie unter 5.3 beschrieben, existieren innerhalb der Ortslagen kaum Einrichtung zur Beherbergung. Durch die Gemarkung der drei Ortsteile führt der Radwanderweg „Apfelstädt-Jacobsweg-Route“ des „Nationalen GeoPark Inselsberg – Drei Gleichen“. Diese Route führt u.a. zu den Geotopen „Kleiner See“ in der Gemarkung Großrettbach und „Wächsbrunnen“ in der Gemarkung Grabsleben. Die Gemeinde Drei Gleichen ist im regionalen Förderverein „Thüringer Burgenland Drei Gleichen“ für Tourismus aktiv. Gemeinsam mit dem Förderverein und den Gemeinden Günthersleben-Wechmar, Schwabhausen und Amt Wachsenburg organisiert die Gemeinde Drei Gleichen den „Dreinschlag“ als überregional bekannte Veranstaltung. Die Landschaft der Dorfregion ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, die Ortsteile sind umgeben von ausgeräumten Ackerflächen.

Das Angebot und die Qualität innerörtlicher Freiräume sowie deren Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum sind ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität in einem Ort. Die Einbindung des Dorfes in das landschaftsräumliche Gefüge kann zudem für die Wahl des Wohnortes eine wichtige Rolle spielen. Insbesondere für junge Familien stellen fußläufig erreichbare Freiräume mit Erholungsfunktion (z.B. Kinderspielplatz) sowie attraktive Verbindungen in den umgebenden Landschaftsraum eine hohe Qualität dar.

Cobstädt

Der Ortsteil Cobstädt verfügt über keine nennenswerten innerörtlichen Freiflächen zur Naherholung, lediglich im Norden der Ortslage, angrenzend an die dort ausgewiesenen Wohnbauflächen, befindet sich eine mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellte Grünfläche. Zudem liegt innerhalb des erwähnten Wohngebietes ein Spielplatz, welcher den dort wohnenden Kindern in fußläufiger Entfernung Freizeitmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus wird der Siedlungsrand von Cobstädt durch eine hohe Anzahl von Gärten geprägt. Diese wiederum bieten Naherholungspotenziale für ihre ortsansässigen Eigentümer. Weiteres Potenzial zur Freizeitgestaltung bietet der in der Nähe des südlichen Ortseinganges gelegene Sportplatz.



Grabsleben

Ähnlich wie in Cobstädt, stellen auch in Grabsleben die großflächigen Gartenflächen am Siedlungsrand den größten Anteil der Freiflächen zur Naherholung dar. Große, öffentliche Freiräume sind abgesehen von einem Spielplatz im Wohngebiet am Fasanenweg nicht vorhanden.

Großrettbach

Auch innerhalb der Ortslage von Großrettbach stellen Gartenflächen am Siedlungsrand die einzigen Flächen zur Naherholung dar. Im Bereich der Freizeitangebote ist zu sagen, dass sich am nördlichen Rand der Ortslage ein Spielplatz sowie ein Sportplatz befinden.

Seebergen

Der namensgebende und östlich der Ortslage gelegene Seeberg stellt den größten Freiraum zur Naherholung für den Ortsteil Seebergen dar. Über eine Strecke von ca. 6 km erstreckt sich das Gebiet um den Seeberg in Richtung Nordosten bis nach Gotha. Insgesamt umfasst das Gebiet etwa eine Fläche von 21 Hektar Mischwald. Außerdem beinhaltet das Gebiet zahlreiche Schutzgebiete und auch Flächennaturdenkmale. Aufgrund des vielfältig ausgeprägten Naturraumes und der Ausblicke vom Höhenzug in das Umland, lädt der Seeberg zum ausgiebigen Wandern ein und verfügt dadurch neben der bloßen Naherholung noch über touristisches Potenzial, vor allem auch durch die Verbindungswirkung in Richtung der Stadt Gotha. Innerhalb Ortslage von Seebergen hingegen sind keine großen öffentlichen Freiräume vorhanden. Die meisten Grünflächen in Seebergen stellen Gartenflächen dar und sind vorrangig am Siedlungsrand ausgeprägt.

Wandersleben

Der Fluss Apfelstädt fließt direkt durch die Ortslage des Ortsteils Wandersleben. Die umgebende, als Waldgebiet ausgewiesene Apfelstädtaue stellt den größten öffentlichen Freiraum zur Naherholung in Wandersleben dar. Nördlich der Apfelstädt, im Bereich Karl-Marx-Platz ist zudem eine Grünfläche als Park angelegt, welche im Süden an die Apfelstädtaue angrenzt. Abgesehen davon nehmen Gartenflächen, vor allem Dauerkleingärten im Südwesten der Ortslage, den Großteil der in Wandersleben vorhandenen Freiflächen ein. Nennenswert für den Bereich der Freiräume zur Freizeitgestaltung wären die Spielplätze im Bereich der Wechmarer Straße sowie innerhalb



des Wohngebietes am Clara-Zetkin-Ring. Zudem liegt am nördlichen Ortseingang ein großer Sportplatz.

Mühlberg

Wie in den anderen Ortsteilen sind auch in Mühlberg die meisten Freiflächen innerhalb der Ortslage durch Gartennutzung geprägt. Als öffentlicher, innerörtlicher Freiraum zur Naherholung wäre beispielhaft der Bereich „Am Spring“ im Süden von Mühlberg zu nennen. Ein Eiscafé sowie ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe des durch Mühlberg verlaufenden Weidbaches laden zum Aufenthalt ein. Im Osten erhebt sich die namensgebende Mühlburg über das Siedlungsgebiet. Gleichzeitig stellt diese den touristischen Schwerpunkt für den Ortsteil Mühlberg dar. Als großräumiger Naturraum verläuft östlich von Mühlberg die Schloßleite in Richtung Holzhausen. Zahlreiche Wanderwege erschließen dieses Naherholungsgebiet, einige verlaufen ebenfalls durch die Ortslage von Mühlberg.

Günthersleben und Wechmar

Für die Ortsteile Günthersleben und Wechmar ist nur der Tagestourismus von Bedeutung, Übernachtungsmöglichkeiten bestehen grundsätzlich nicht. Auch ist diesbezüglich kein Nachfragepotenzial zu verzeichnen. Eine große wirtschaftliche Bedeutung ist daher bisher nicht aus dem Tourismus erwachsen. Durch beide Ortsteile verläuft in Nord-Süd-Richtung der Radfernweg „Thüringer Städtekette“. Er verbindet die Wartburgstadt Eisenach im Westen des Freistaates mit der Stadt Altenburg im Osten. In den letzten Jahren wurde die Route des Radweges zugunsten der Sicherheit für die Nutzer geändert und ausgebaut. Gleichzeitig ist er Teil der Deutschlandroute „D-Netz Route 4 – Mittelland-Route“. Der 2012 eröffnete Apfelstädt-Radweg knüpft an den Radfernweg an. Er beginnt unterhalb des Rennsteigs, folgt dem Lauf der Apfelstädt durch den Thüringer Wald bis hin zum Thüringer Burgenland Drei Gleichen und passiert dabei einen Teil des Nationalen GeoParks Inselsberg – Drei Gleichen. In Wechmar kreuzt der Apfelstädt-Radweg den Radfernweg „Thüringer Städtekette“. In westlicher Richtung verlaufen der Apfelstädt-Radweg und die Bach-Rad-Erlebnisroute zwischen Schwabhausen und Hohenkirchen auf einer gemeinsamen Trasse.

Zur weiteren Erschließung des Landschaftsraumes um beide Ortsteile werden zukunfts landwirtschaftliche Wege zur Rad- und Wandernutzung ausgebaut, derzeit der Weg in Verlängerung der Seebergstraße in Günthersleben.

Als touristische Anziehungspunkte sind in den Ortschaften insbesondere zu erwähnen:

- Bereich des ehemaligen Wasserschlosses in Günthersleben, nunmehr als Naherholungsgebiet ausgebaut



- Bach-Stammhaus in Wechmar mit Museum der Thüringer Spielleute und Instrumentenbauer
- Studnitz-Villa, insbesondere mit dem facettenreichen Rokoko-Saal in Wechmar
- St.-Petri-Kirche in Günthersleben und St.-Viti-Kirche in Wechmar

Grundsätzlich sind die Ortslagen beider Ortsteile durch bauliche Nutzungen stark geprägt. Entlang der Gewässer Apfelstädt und Mühlgraben ziehen sich naturbelassene Grünbereiche durch die Ortsteile, wobei diese aufgrund ihrer flächenmäßigen Begrenzung nicht als Erlebnis- oder Erholungsbereiche fungieren. Einzig im Unterried in Günthersleben befindet sich eine größere Fläche mit einer prägenden Grünstruktur. Bei den weiteren Freiflächen handelt es sich vorwiegend um Gartennutzungen sowie Kleingartenanlagen, denen eine besondere Erholungsfunktion zukommt.

Angrenzend an die Ortslagen befinden sich in beiden Ortsteilen jeweils ein Sportplatz, abgesehen von den Umkleide- und Sanitäreinrichtungen als unversiegelte Flächen. Sie werden insbesondere durch Vereine genutzt. Beide Sportplätze werden von Waldflächen begrenzt.

Ein gut ausgebauter Spielplatz befindet sich am Schulkomplex der Burgenlandschule in Günthersleben.

Planungsziele:

- Die fußläufige Erreichbarkeit des Landschaftsraumes aus den Ortsteilen heraus wird weiter verbessert. Es wird ein Netz fußläufiger und möglichst barrierefreier Wegeverbindungen im Bereich von Fließgewässern und zur Erschließung von großräumigen Naturräumen, wie beispielsweise dem Seeberg, entwickelt.
- Die übergeordneten Rad- und Wanderwege werden langfristig gesichert. Ihr Ausbauzustand wird erhalten und bei Erfordernis verbessert. Die Zugänglichkeit der Sehenswürdigkeiten wird gesichert.
- Zu Erholungszwecken in Abstimmung mit Land- und Forstwirtschaft festgelegte Wege werden ganzjährig in einem für Fußgänger nutzbaren baulichen Zustand erhalten.
- Die Sicherung marktfähiger Forstwirtschaft wird bei der Flächeninanspruchnahme für andere Zwecke besonders berücksichtigt.
- Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität in den dicht bebauten Ortskernen werden die bestehenden öffentlichen Freiräume gesichert und aufgewertet.
- Die Durchgrünung des öffentlichen Raumes wird bei der Siedlungsentwicklung beachtet.
- Die in der Gemarkung ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete bleiben der Natur vorbehalten.



- Im Einklang mit den Erfordernissen des Naturraumes und seinen Schutzansprüchen wird der Natur- und Aktivtourismus und die touristische Kooperation mit den Städten Gotha und Arnstadt sowie dem Thüringer Wald ausgebaut.

6. Bevölkerung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche und wird als ein entscheidendes Kriterium für die weitere Entwicklung von Städten und Gemeinden eingeordnet. Das Thüringer Landesamt für Statistik verzeichnet mit Stand 31.12.2019 in der Gemeinde Drei Gleichen eine Einwohnerzahl von 7934 Personen (siehe Tabelle 6). In der Fortschreibung der statistischen Daten ist für den Zeitraum von 2009 bis 2019 eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren sowie eine stetige Zunahme der Bevölkerung über 65 Jahre zu erkennen. Bei den Altersgruppen unter 6 Jahre sowie zwischen 6 und 15 Jahre ist ab dem Jahr 2015 wieder ein leichter Zuwachs festzustellen (Hinweis: Bei den in den folgenden Tabellen für die Jahre 2009 bis 2017 angegebenen Werten handelt es sich um die Summen der damals noch eigenständigen Gemeinden Günthersleben-Wechmar und Drei Gleichen. Statistische Daten für die Gesamtgemeinde liegen erst ab dem Jahr 2018 vor.)

Jahr	unter 6	6 - 15	15 - 65	65 und mehr	Gesamt
31.12.2009	412	635	5.731	1.505	8.283
31.12.2010	432	654	5.728	1.501	8.315
31.12.2011	411	644	5.643	1.503	8.201
31.12.2012	422	631	5.603	1.516	8.172
31.12.2013	431	621	5.541	1.544	8.137
31.12.2014	415	634	5.434	1.566	8.049
31.12.2015	430	650	5.355	1.612	8.047
31.12.2016	424	674	5.270	1.642	8.010
31.12.2017	442	650	5.151	1.708	7.951
31.12.2018	446	658	5.075	1.752	7.931
31.12.2019	443	678	4.990	1.832	7.934

Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Nach einem leichten Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2010 und 2019 sind in der Gemeinde Drei Gleichen ab 2011 stetige Einwohnerverluste zu verzeichnen. Verglichen mit den Daten von 2009 stellt liegt ein Bevölkerungsrückgang von 349 Personen über den Zeitraum von zehn Jahren vor. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate) konnte nur in den Jahren 2010 und 2012 einen geringfügigen Geburtenüberschuss vorweisen und ist mit einem Gesamtsaldo von -100 als negativ zu beurteilen. (siehe Tabelle 7)

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Geborenen/Gestorbenen
31.12.2009	56	83	- 27
31.12.2010	78	71	+ 7
31.12.2011	51	65	- 14
31.12.2012	70	69	+ 1
31.12.2013	60	68	- 8
31.12.2014	70	74	- 4
31.12.2015	64	77	- 13
31.12.2016	68	82	- 14
31.12.2017	65	75	- 10
31.12.2018	62	72	- 10
31.12.2019	60	68	- 8
Summe	704	804	-100

Tab. 7: Darstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Hauptursache des Bevölkerungsrückgangs scheint nach Auswertung der statistischen Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik der negative Wanderungssaldo (Abwanderung höher als Zuwanderung) zu sein. Im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2019 ist dieser lediglich in den Jahren 2010 (Überschuss von 25 Zuzügen) und 2015 (Überschuss von 12 Zuzügen) positiv. Besonders groß ist der Überschuss an Fortzügen in den Jahren 2009 (67 Fortzüge), 2011 (118 Fortzüge) und 2014 (85 Fortzüge). Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Drei Gleichen im Zeitraum von 2009 bis 2019 einen negativen Wanderungssaldo von -360 (siehe Tabelle 8).

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Überschuss der Zuzüge/Fortzüge
31.12.2009	257	324	- 67
31.12.2010	372	347	+ 25
31.12.2011	278	396	- 118
31.12.2012	340	367	- 27
31.12.2013	294	324	- 30
31.12.2014	279	364	- 85
31.12.2015	354	342	+ 12
31.12.2016	310	333	- 23
31.12.2017	266	315	- 49
31.12.2018	254	263	- 9
31.12.2019	286	275	+ 11
Summe	3.290	3.650	- 360

Tab. 8: Darstellung der Wanderungsbewegungen über die Grenzen der Gemeinde (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Thüringen ist davon auszugehen, dass die Zahl der Einwohner in den Ortsteilen der Gemeinde Drei Gleichen auch in Zukunft weiter schrumpft. Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) prognostiziert für die Gemeinde Drei Gleichen für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 6.720 Personen (siehe Tabelle 9).

Aufgrund der Altersstruktur und Wanderungssaldi der Gemeinde ist davon auszugehen, dass in Zukunft eine nicht unerhebliche Zuwanderung von außen zum Erhalt der Einwohnerzahl der Gemeinde notwendig ist.

Jahr	Prognostizierte Bevölkerungszahl	Bevölkerungsentwicklung (Basisjahr 2019, absolut)
2020	7.900	-34
2025	7.670	-264
2030	7.370	-564
2035	7.040	-994
2040	6.720	-1.314

Tab. 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)



6.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die räumlichen Bedürfnisse der Gemeinde Drei Gleichen für einen Planungshorizont bis ca. zum Jahr 2040 und stellt die Grundlage für daraus abzuleitende Bebauungspläne dar. Maßstab für die Darstellung der Bodennutzung im Flächennutzungsplan ist gemäß dem geltenden Städtebaurecht die Voraussehbarkeit der diesbezüglichen Bedürfnisse. Aktivierungspotenziale im Innenbereich sind mit einer prognostischen Aussage aufgrund der individuellen Entscheidungsfindung (Verkauf, Verpachtung, Vermietung oder Eigennutzung) nicht hinreichend darstellbar.

Ein Beitrag der Flächennutzungsplanung kann sinnvollerweise nur darin liegen, die räumlichen Potenziale und die ihnen innewohnenden Belastungsgrenzen für Umwelt und Mensch aufzuzeigen. Daher besteht die Notwendigkeit, eine zahlenmäßige Abschätzung des Flächenbedarfs bzw. der Flächennachfrage vorzunehmen. Mithilfe unterschiedlicher Szenarien und Modelle wird versucht, einen strategischen Ansatz zur Bewältigung der Fragestellung nach dem zukünftigen Raumbedarf zu verfolgen. Legt man ausschließlich die sinkenden Bevölkerungszahlen einer Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs in den Ortsteilen der Gemeinde zugrunde, so ist davon auszugehen, dass es keinen Bedarf an zusätzlichem, über den Status Quo hinausgehenden Bestand an Wohneinheiten geben dürfte.

Dennoch sieht sich die Gemeindeverwaltung mit Anfragen nach Bestandsgebäuden und Baugrundstücken konfrontiert. Der Grund dürfte in der positiven Entwicklung der Anzahl der Arbeitsplätze in der näheren Umgebung liegen. Im Wohnungsmarktbericht Thüringen aus dem Jahr 2012 wird auf Seite 21 die starke Pendlerverflechtung des Landkreises Gotha mit der Region um Erfurt aufgeführt. In Bezug auf den Wohnungsmarkt wird der Landkreis Gotha für sich genommen aufgrund des Durchschnittsalters der Einwohner und des insgesamt negativen Wanderungssaldos als Stagnationsregion ausgewiesen. In Verbindung mit der Region Erfurt, Lkr. Sömmerda und dem Ilmkreis ist der Landkreis Gotha gemäß Wohnungsmarktbericht Thüringen jedoch in Bezug auf den Wohnungsmarkt als Wachstumsregion vermerkt.

Als Grundlage der Abschätzung eines Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen ist zunächst der Bestand im Gemeindegebiet zu analysieren.



6.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Gekennzeichnet ist der Wohnungsbestand in der Gemeinde Drei Gleichen durch einen hohen Anteil (knapp 95 %) an Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen. Hierdurch wird der dörfliche Charakter der Gemeinde verdeutlicht (siehe Tabelle 10)

Betrachtungsraum	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Wohngebäude insgesamt
Drei Gleichen	2.099	468	132	2.699
	77,77%	17,34%	4,89%	100%
Landkreis Gotha	23.416	6.380	5.342	35.149
	66,62%	18,15%	15,23%	100%
Thüringen	352.183	93.596	85.994	532.161
	66,25%	17,59%	16,16%	100%

Tab. 10: Bestand an Wohngebäuden nach Anzahl an Wohnungen, Stand 31.12.2019 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Gemäß Zensus bestand der Wohnungsbestand im Jahr 2011 überwiegend aus freistehenden Gebäuden, die von ihren Eigentümern bewohnt werden (siehe Tabellen 11 und 12).

Eigentumsform	Anzahl Gebäude	Anteil in %
Privatperson	2.451	92,11%
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	169	6,35%
Juristische Personen	41	1,54%
Summe	2.661	100%

Tab. 11: Bestand an Wohngebäuden Eigentumsform, Stand 09.05.2011 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Bauweise	Anzahl Gebäude	Anteil in %
Freistehend	1.936	72,75%
Doppelhaushälfte	250	9,39%
Gereihtes Haus	361	13,57%
Sonstige	114	4,29%
Summe	2.661	100%

Tab. 12: Bestand an Wohngebäuden nach Bauweise, Stand 09.05.2011 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Knapp mehr als 40 % des Gebäudebestandes mit Wohnraum stammt im Gemeindegebiet aus der Bauphase vor 1950 (1.129 von 2.661 Gebäuden gemäß Zensus 2011). Weitere 712 Gebäude mit Wohnraum wurden im Zeitraum zwischen 1950 und 1989 errichtet, sodass 69,18 % des Gebäudebestandes mit Wohnraum Altbestand mit teilweise erheblichem Sanierungsbedarf darstellen. Gemindert wird dieser Sanierungsbedarf jedoch durch die hohe Zahl des selbst genutzten Wohneigentums. In selbst genutztes Wohneigentum wird in der Regel mehr investiert, als in eine Mietwohnung.

Der Wohnungsmarktbericht Thüringen weist darauf hin, dass Gebäude aus den 1950er und 60er Jahren nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und eine Modernisierung meist teurer ist als Abriss und Neubau. Der gesamte Ersatzbedarf wird gemäß Thüringer Wohnungsmarktbericht mit 0,3 % des Gebäudebestandes pro Jahr ausgewiesen. Der Ersatzbedarf ergibt sich dabei aus einem physisch-technischen Verschleiß bezogen auf die Gemeinde Drei Gleichen sind auf der Grundlage von 2.699 Wohngebäuden im Jahr 2019 pro Jahr rechnerisch ca. 8 Einheiten zu erneuern.

Bei der Betrachtung der Statistiken zu Baugenehmigungen fällt auf, dass in den Jahren seit 2009 fast ausschließlich Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen errichtet wurden. Gemäß den statistischen Erhebungen des Thüringer Landesamtes für Statistik liegen die Baufertigstellungen neuer Wohngebäude zwischen 2009 und 2019 bei jährlich durchschnittlich zehn Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen. Insgesamt verzeichnet die Statistik in dieser Periode 106 Baufertigstellungen von Wohngebäuden (siehe Tabelle 13).



Jahr	Erteilte Baugenehmigungen für Wohngebäude		
	Gesamt	darunter mit 1 und 2 Wohnungen	Wohnungen
2009	7	7	8
2010	8	7	13
2011	9	7	21
2012	11	11	11
2013	4	4	4
2014	9	8	26
2015	11	11	11
2016	7	6	10
2017	14	14	16
2018	18	17	32
2019	8	8	11

Tab. 13: Erteilte Baugenehmigungen für Wohngebäude im Zeitraum von 2009 bis 2019 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Im Rahmen der statistischen Erhebungen des Thüringer Landesamtes für Statistik wurde im Rahmen des Zensus 2011 Leerstand in der Gemeinde festgestellt. Der Wohnungsmarktbericht Thüringen führt dazu auf Seite 42 in einer Fußzeile aus: *„So wird im Mikrozensus eine Wohnung für „leer stehend“ erklärt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung nach äußerem Anschein nicht bewohnt wird. Damit wird der tatsächliche Leerstand jedoch überschätzt. Insbesondere werden (selten genutzte) Zweitwohnungen sowie Wohnungen von längerfristig Verreisten oder Erkrankten fälschlicherweise als „leer“ gezählt.“*

Die statistisch ermittelte Leerstandsquote betrug in der damaligen Gemeinde Drei Gleichen 3,5% und in der ehemaligen Gemeinde Günthersleben-Wechmar 1,8 %. Damit lagen beide Gemeinden unter dem für Thüringen ermittelten Durchschnittswert von 6,8 %.

Aktuell ist nach Angaben der Gemeinde nahezu kein Leerstand festzustellen. So stehen derzeit lediglich drei Gebäude leer, wobei es sich bei einem der Gebäude um die ehemalige Gemeindeschenke in Großrettbach handelt.

Im Gemeindegebiet bestehen keine Wohnheime.



6.4 Baulücken, Leerstände und Wohnbauflächenpotenziale

In den Beiplänen 3.1 bis 3.8 werden potenzielle Wohnbauflächen sowie erfasste Baulücken, vereinzelte Leerstände und mögliche Abrundungsflächen in allen acht Ortsteilen dargestellt. Die potenziellen Wohnbauflächen werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans in Form von Entwicklungsflächen ausgewiesen.

Die im Einzelnen erfassten Innenentwicklungspotenziale sind in den folgenden Tabellen katalogisiert:

Wandersleben

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
Wa1	Hans-Hildebrand-Straße	4	736/107	Baulücke	
Wa2	Dammweg	8	103/1	Baulücke	Garten in Nutzung

Seebergen

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
S1	Thomas-Müntzer-Straße	1	114	Abrundung	Garten in Nutzung

Mühlberg

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
M1	Haarhäuser Straße	20	163/1	Baulücke	Garten in Nutzung
M2	Keltenweg	3	119/5	Baulücke	Garten in Nutzung
M3	Am Flutgraben	3	119/3	Baulücke	Garten in Nutzung
M4	Am Flutgraben	3	119/3	Baulücke	Garten in Nutzung
M5	Am Dammberg	3	131/3	Abrundung	Grünland, Obstbaumbestand
M6	Am Burgbach	10	185/1	Abrundung	Garten in Nutzung
M7	Am Burgbach	10	197/1	Abrundung	in Kircheneigentum, geringe Aussicht auf Aktivierung

Grabsleben

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
Gb1	Hintergasse	1	138/2	Baulücke	gemeinsam mit Gb2 als Baugrundstück verkauft
Gb2	Hintergasse	1	138/2	Baulücke	gemeinsam mit Gb1 als Baugrundstück verkauft
Gb3	Im Teichgarten	1	122/1	Baulücke	
Gb4	Im Teichgarten	1	122/2	Baulücke	
Gb5	Neue Straße	1	69/1	Abrundung	rückwärtige Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, Erschließung durch „Neue Straße“ gesichert, Einbeziehungssatzung erforderlich
Gb6	Neue Straße	1	68/1	Abrundung	
Gb7	Neue Straße	1	67	Abrundung	
Gb8	Neue Straße	1	65, 66	Abrundung	
Gb9	Neue Straße	1	64	Abrundung	
Gb10	Neue Straße	1	62	Abrundung	
Gb11	Neue Straße	1	60/1	Abrundung	

Cobstädt

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
-	-	-	-	-	-

Großretzbach

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
Gr1	Hauptstraße	1	36	Baulücke	
Gr2	Hauptstraße	1	26	Baulücke	wird derzeit bebaut
Gr3	Hauptstraße	1	26	Baulücke	wird derzeit bebaut

Günthersleben

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
Gü1	Gartenstraße	4	26/1, 27/1	Baulücke	
Gü2	Gartenstraße	4	492, 493, 494/2	Baulücke	
Gü3	Gartenstraße	4	31/1	Baulücke	Garten in Nutzung
Gü4	Gartenstraße	4	39/4	Baulücke	
Gü5	Gartenstraße	4	42/1	Baulücke	
Gü6	Seebergstraße	6	779/1	Baulücke	ist nun bebaut
Gü7	Seebergstraße	6	775/1	Abrundung	
Gü8	Wiesenweg	6	778/4, 777/1	Abrundung	Garten in Nutzung



Wechmar

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
We1	Schmallstraße	2	65-70	Baulücke	Garten in Nutzung
We2	Schmallstraße	2	78/4, 81/1	Baulücke	
We3	Goethestraße	2	85/1, 86/2	Baulücke	beide Flurstücke werden derzeit bebaut

Leerstände

Nr.	Adresse	Flur	Flurstück	Art	Bemerkungen
L1	Hauptstraße 132 OT Seebergen	1	178	Leerstand	
L2	Lohbankgasse 151a OT Seebergen	1	193/1	Leerstand	
L3	Hauptstraße 1 OT Großrettbach	1	23/1	Leerstand	ehemalige Gemeindeschenke, Bestandssicherung und Dachsanierung für 2021 geplant

Tab. 14: Übersicht über erfasste Baulücken, Potenzialflächen und Leerstände im Gemeindegebiet

Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung 38 Innenentwicklungspotenziale erfasst. Sechs dieser Potenziale wurden bereits aktiviert und fallen somit aus den verfügbaren Potenzialen heraus. Das in Kircheneigentum befindliche Potenzial M7 sowie die ehemalige Gemeindeschenke in Großrettbach werden ebenfalls von den möglichen Wohnbauflächenpotenzialen ausgeschlossen (siehe farbige Kennzeichnung in den Tabellen). Im Ergebnis verbleiben auf diese Weise insgesamt **30**

Innenentwicklungspotenziale. Da es sich bei diesen Potenzialen jedoch zum Großteil um in Nutzung befindliche Gartenflächen im Privateigentum handelt, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungshorizontes bis 2040 nicht alle Flächen aktiviert werden können. Aus diesem Grund ist das aktuell vorhandene Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Drei Gleichen als sehr gering einzustufen.

6.5 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Nach der Potenzialermittlung erfolgt die Abschätzung des Bedarfs. Der Zeitrahmen der Betrachtung wird durch den Planungshorizont des Flächennutzungsplans sowie die verfügbaren statistischen Daten bis zum Jahr 2040 definiert.

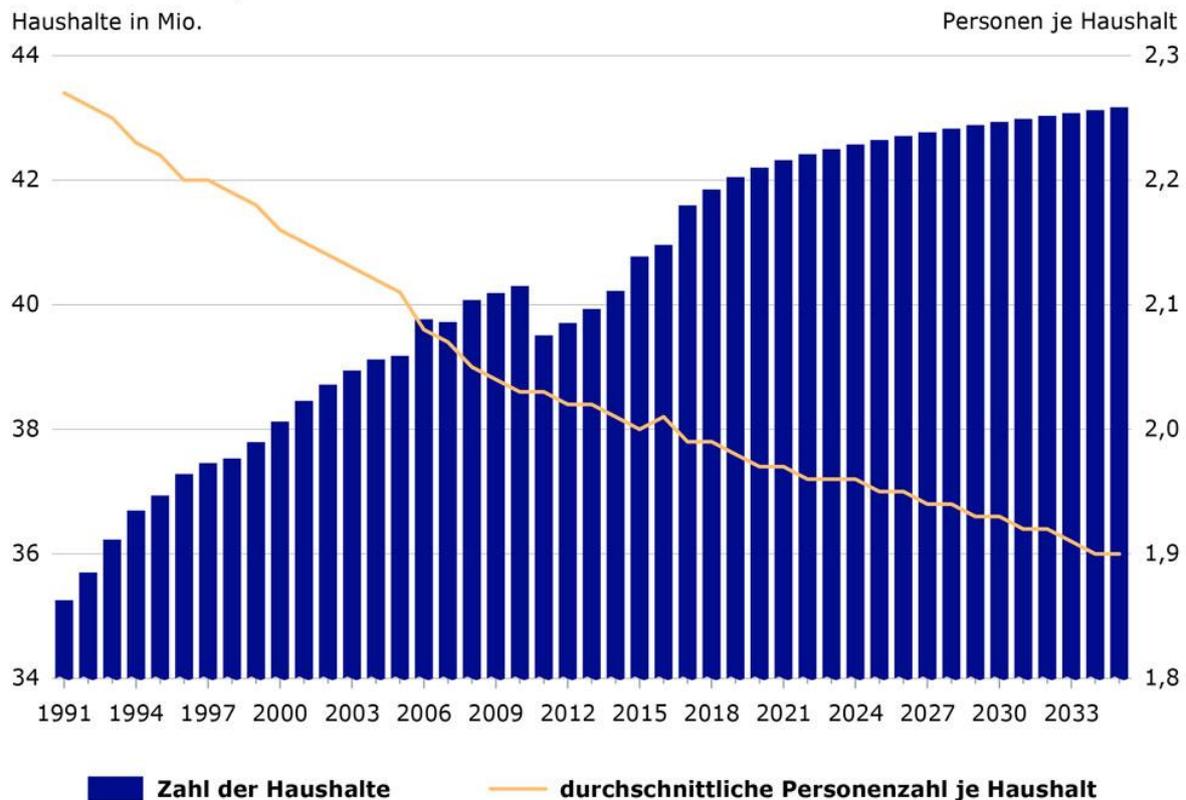
Ausgangspunkt der Ermittlung des potenziellen Wohnbauflächenbedarfs stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen dar. Aus den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik lässt sich für das Jahr 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,35 Personen je Haushalt ermitteln. Für das Jahr 2019 ergibt sich ein Wert von 2,19 Personen je Haushalt. Innerhalb dieses Zeitraums ist die durchschnittliche Haushaltsgröße also um 0,16 (bzw. durchschnittlich um 0,02 pro Jahr) gesunken. Dem gegenüber steht ein Anstieg der absoluten Anzahl der Haushalte von 3.487 auf 3.616 (siehe Tabelle 15).

Jahr	Drei Gleichen			
	Einwohner	Wohnungen	Zahl der Haushalte (abzgl. 2% Leerstandsreserve)	Personen je Haushalt
2011	8.201	3.558	3.487	2,35
2019	7.935	3.690	3.616	2,19

Tab. 15: Darstellung der Entwicklung der Haushalte in der Gemeinde Drei Gleichen zwischen 2011 und 2019

Diese Entwicklung deckt sich mit einer Statistik des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung aus dem Jahr 2018, nach der im Zeitraum von 1991 bis 2035 eine stetig steigende Anzahl von Privathaushalten bei einer kontinuierlichen Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße prognostiziert wird.

Zahl der Privathaushalte* und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 bis 2035



* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: 1991 bis 2016 Mikrozensus,
ab 2016 Vorausberechnung der Privathaushalte bis 2035

© BiB 2018

Abb. 4: Zahl der Privathaushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland von 1991 bis 2035
(Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung)

Bei Fortschreibung des in der Gemeinde Drei Gleichen festgestellten jährlichen Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,02 bis zum Jahr 2035 ergibt sich ein Wert von 1,87 Personen je Haushalt. Dieser Wert entspricht nahezu dem für das Jahr 2035 prognostizierten bundesweiten Durchschnittswert von 1,9. Da der Flächennutzungsplan für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040 vorgesehen ist, wurde der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße entsprechend fortgeschrieben, wodurch sich ein Wert von **1,77 Personen je Haushalt** ergibt.

Gemeinsam mit der im Rahmen der 1. Gemeindevorausberechnung vorausgesagten Bevölkerungszahl von 6.720 Personen im Jahr 2040 lässt sich rechnerisch eine Gesamtzahl von 3.797 Haushalten ermitteln. Fügt man dieser Berechnung zusätzlich eine theoretische Leerstandsreserve von 2% hinzu, um eine ausreichende Fluktuation am Wohnungsmarkt



gewährleisten zu können, so ergibt sich ein Gesamtbedarf von **3.875 Wohneinheiten**. Durch Gegenüberstellung mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand im Jahr 2019 (3.690 Wohneinheiten) ist ein quantitativer Mehrbedarf von **185 zusätzlichen Wohneinheiten** bis zum Jahr 2040 feststellbar.

Jahr	Drei Gleichen			
	Personen je Haushalt	Einwohner	Wohnungen	Zahl der Haushalte (abzgl. 2% Leerstandsreserve)
2040	1,77	6.720	3.875	3.797
2019	2,19	7.934	3.690	3.616
Differenz			185	181

Tab. 16: Darstellung des Mehrbedarfs an Wohnungen bis zum Jahr 2040

6.6 Prognose der Wohnbauflächennachfrage

Gemäß Thüringer Wohnungsmarktbericht setzt sich die Neubaunachfrage zusammen aus der Zunahme der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (in Bezug auf Einfamilienhäuser bzw. einfamilienhausähnliche Gebäude), dem regionalen Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, dem Ersatzbedarf sowie einer qualitativen Zusatznachfrage. Die Neubaunachfrage speist sich aus den funktionellen Mängeln des Wohnungsbestandes. Junge Familien bevorzugen Einfamilienhäuser bzw. einfamilienhausartige Gebäude (abgeschlossene Wohnung, ebenerdiger Zugang vom Haus zu den Außenflächen auf dem Grundstück, Lage im „Grünen“). Der vorhandene Gebäudebestand kann diese Nachfrage teilweise nicht befriedigen. Eine Nutzung des Gebäudebestands beispielsweise an einer viel befahrenen Hauptstraße wird für junge Familien mit kleinen Kindern keine Option darstellen.

Unter Berücksichtigung erteilter Baugenehmigungen können Rückschlüsse auf die tatsächliche Bautätigkeit in der Gemeinde Drei Gleichen getroffen werden (siehe Tabelle 13). Demnach sind im Zeitraum von 2009 bis 2019 insgesamt 100 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt worden. In Auswertung ergibt sich hieraus ein Durchschnitt von 10 erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr. Bei

gleichbleibendem Trend ist somit bis zum Jahr 2040 eine zusätzliche Neubaunachfrage nach insgesamt **210 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern** zu erwarten.

6.7 Sonderwohnformen für Ältere

6.7.1 Wohnen der Älteren im Bestand

Gemäß Thüringer Wohnungsmarktbericht lebt in Thüringen mit 97 % der überwiegende Anteil der 60-jährigen und Älteren in privaten Wohnungen (vgl. dort Kap. 5.3.1, Seite 84). Rund 10,4 % der 60-jährigen und Älteren sind pflegebedürftig. Hiervon leben ca. 70 % zu Hause und werden von Familienangehörigen und Freunden gepflegt. Ein Drittel der zu Hause Gepflegten wird durch ambulante Pflegedienste versorgt.

Die Situation in der Gemeinde Drei Gleichen kann aufgrund der Bevölkerungszahlen für die Bewohner der Altersgruppe über 65 näherungsweise für den Stand 31.12.2019 dargestellt werden (siehe Tabelle 6):

Demnach lebten 2019 im Gemeindegebiet 1.823 Personen der Altersgruppe „über 65“.

Überträgt man die Zahlenanteile aus dem Wohnungsmarktbericht 2012, so erhält man näherungsweise (es fehlen Zahlen für die Altersgruppe der 60 bis 65-jährigen) folgende Zahlen für die Gemeinde Drei Gleichen:

1.768 Senioren leben zu Hause. Dem Anteil des gemäß Zensus selbst genutzten Wohneigentums von 75,3 % (Mittelwert der damals eigenständigen Gemeinden Drei Gleichen und Günthersleben-Wechmar) entsprechend leben 1.331 Senioren in ihrem Wohneigentum.

Von den zu Hause lebenden Senioren sind 184 pflegebedürftig. Hiervon werden ca. 129 von Familienangehörigen oder Freunden gepflegt. Da es im Gemeindegebiet keine Dauerpflegeeinrichtungen gibt, wird unterstellt, dass die rechnerisch noch vorhandenen 55 Senioren durch einen Pflegedienst betreut werden. Dies entspricht ca. 3 % der Gesamtzahl der über 65-jährigen. Da die Zahlen für die Gruppe der 60 bis 65-jährigen fehlen, stellen die vorgenannten Zahlen näherungsweise die Untergrenze der Beträge dar.



6.7.2 Perspektiven für das Wohnen im Alter

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bzw. gesamten ostdeutschen Durchschnitt ziehen über 50-jährige in Thüringen seltener um. Ein Grund dürfte (lt. Wohnungsmarktbericht Kap. 5.3.1, Seite 85) im höheren Anteil an Wohnungs- bzw. Hauseigentümern liegen.

Die Älteren suchen oftmals die Nähe vor allem zu Familie und Freunden, um informelle und praktische Hilfen in Anspruch nehmen zu können. Bei Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Wohneigentums steht zunehmend die Herrichtung der Immobilie für einen möglichst langen Verbleib im Alter im Vordergrund. Gerade aufgrund des relativ hohen Anteils selbstgenutzten Wohneigentums im Gemeindegebiet wird die Neigung zum Wohnortwechsel bei den älteren Bewohnern als gering einzuschätzen sein (siehe Tabelle 11).

In Zukunft werden Rentnergenerationen heranwachsen, die aufgrund von Brüchen in der Erwerbsbiographie gegenüber heutigen Rentnern über ein geringeres Einkommen verfügen. Es gilt daher, hinsichtlich eines Heimaufenthaltes und den damit verbundenen hohen Kosten nicht nur den Aspekt der Selbständigkeit der Senioren zu beachten, sondern auch Zusammenhänge, da im Bedarfsfall die Allgemeinheit für diese Kosten aufkommen muss. (Wohnungsmarktbericht Kap. 5.3.1, Seite 84)

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass lt. Thüringer Wohnungsmarktbericht ein Trend zum Rückzug von Senioren in die Städte zu verzeichnen ist. Dieser Trend ist auch im Landkreis Gotha zu beobachten. Einerseits verkaufen vereinzelt Haushalte, die nach der Wende ein Eigenheim erworben haben dieses wieder, um in die Stadt zu ziehen. Andererseits verlassen auch über 70-jährige, die auch vor der Wende auf dem Land gewohnt haben, die dörflichen Gemeinden, um z. B. in Gotha eine Wohnung zu beziehen. Ein Grund ist die nicht mehr leistbare Unterhaltung des selbstgenutzten Wohneigentums. Wichtig ist aber auch die sozioökonomische Infrastruktur. Neben der Pflegebedürftigkeit sind fehlende Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs der Grund zum Umzug in die Zentren.

Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang eine Studie des empirica-Instituts aus dem Jahr 2006, die für die LBS (Bausparkassen der Sparkassen) die Wohnsituation, Potentiale und Perspektiven der Generationen über 50 untersuchte. Die Ergebnisse sind in den Wohnungsmarktbericht Thüringen 2012 mit eingeflossen.



Mit Stand 31.12.2019 lebten 4.009 Personen im Alter von über 50 Jahren in der Gemeinde Drei Gleichen. Ausgehend von dieser Zahl sind auf Grundlage des Thüringer Wohnungsmarktberichtes folgende Zuordnungen möglich:

Gemäß Wohnungsmarktbericht verändern 54,8% der Thüringer ihre Wohnsituation nach dem 50. Lebensjahr [Erarbeitung der analytischen und empirischen Grundlagen für ein seniorenpolitisches Konzept der Landesregierung des Freistaats Thüringen, empirica 2009]:

- 33,3% der über 50-jährigen gelten in Thüringen als sog. „Bestandsoptimierer“. Diese Gruppe nimmt Veränderungen an ihrer Wohnsituation durch Maßnahmen am Wohneigentum, sei es Haus oder Wohnung, vor.

Anteil Drei Gleichen: ca. 1.335 der über 50-jährigen

- 21,5% der über 50-jährigen gelten als sog. „Umzügler“, die nach dem 50. Lebensjahr mindestens 1 x umziehen.

Anteil Drei Gleichen: ca. 862 der über 50-jährigen

Aus einer Studie für die LBS im Jahr 2006 wurden für den Wohnungsmarktbericht Thüringen folgende Zahlen bzgl. der Wünsche zur Lebensform der Generation der über 50-Jährigen ermittelt (siehe auch Abb. 35 auf Seite 85 des Wohnungsmarktberichts; es waren Mehrfachnennungen möglich):

1. Mit den Kindern bzw. der Familie gemeinsam in einer Wohnung oder in einem Haus

Anteil Thüringen 37 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 1.483

2. Mit den Kindern bzw. der Familie in der Nachbarschaft, aber in getrennten Wohnungen

Anteil Thüringen 32 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 1.283

3. Mit Freunden bzw. Gleichgesinnten in einem Haus oder in der Nachbarschaft, aber in getrennten Wohnungen

Anteil Thüringen 24 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 962

4. Mit Älteren zusammen in einem Haus bzw. in der Nachbarschaft

Anteil Thüringen 22 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 882



5. In einer Mehrgenerationennachbarschaft

Anteil Thüringen 13 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 521

6. In einem Mehrgenerationenhaus

Anteil Thüringen 12 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 481

7. Mit Freunden bzw. Gleichgesinnten in einer Wohngemeinschaft, ohne eigenständige Wohnung

Anteil Thüringen 4 % - Anteil Drei Gleichen: ca. 160

Die Anzahl der Personen bezieht sich jeweils auf die Altersgruppe der über 50-jährigen, Stand 31.12.2019.

Das Thüringer Landesamt für Statistik erwartet für Thüringen eine Zunahme der Pflegebedürftigkeit von 6,5 % der Gesamtbevölkerung in 2035. Bezogen auf die im Rahmen der 1. GemBV für Drei Gleichen im Jahr 2035 prognostizierte Bevölkerungszahl von 7.040 Personen (siehe Tabelle 9) beträgt die Anzahl der pflegebedürftigen Personen 458. (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik 2017, S. 5)

Bei einem anhaltenden Trend von 70% der Pflegebedürftigen, die zu Hause von Familienangehörigen oder Freunden betreut werden, würden 321 Personen zu dieser Gruppe zählen. Die Pflege durch Pflegedienste oder in entsprechenden Einrichtungen würde auf ca. 137 Personen zutreffen.

6.8 Zusammenfassung

Der Gemeinde Drei Gleichen ist zwar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, dennoch kommen der Gemeinde mit seiner Lage innerhalb der für Thüringen bedeutenden Entwicklungsachse entlang der Autobahn A4 besondere Aufgaben zu. Die gut ausgelasteten und funktionsstabilen Gewerbegebiete sowie die gute soziale Infrastruktur dienen einer Bedarfsdeckung über den Gemeindebedarf hinaus, die gute verkehrstechnische Anbindung, die Nähe zum Mittelzentrum Gotha sowie die Lage im Landschaftsraum haben dazu geführt, dass der allgemeine Trend zum Bevölkerungsrückgang sich in der Gemeinde Drei Gleichen vergleichsweise abgeschwächt vollzieht.



Gemäß Vorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik weist die Bevölkerung einen Trend zur Überalterung auf, bis zum Jahr 2040 soll der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen ca. 35,27 % betragen (siehe Tabelle 17).

	0 bis unter 20 Jahre		20 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und mehr		Insgesamt	
	absolut	Prozent	absolut	Prozent	absolut	Prozent	absolut	Prozent
2020	1.450	18,35%	4.570	57,85%	1.880	23,80%	7.900	100%
2030	1.330	18,07%	3.640	49,46%	2.390	32,47%	7.360	100%
2040	1.150	17,11%	3.200	47,62%	2.370	35,27%	6.720	100%

Tab. 17: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 nach Altersgruppen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Dieser Trend ist aufgrund der mangelnden Anzahl Neugeborener gegenüber Gestorbenen nicht umkehrbar. Die Entwicklung der Anzahl der Zu- und Abwanderer ist in der jüngeren Vergangenheit negativ. Die weitere Entwicklung bezüglich der Zuwanderung ist nicht seriös abschätzbar. Die günstige Lage im Bereich der Entwicklungsachse entlang der A4 sowie die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“ sind jedoch feststellbare Standortfaktoren, die zu einer Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Drei Gleichen als Wohn- und Wirtschaftsstandort beitragen können.

Ein quantitativer Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen ist aus der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen in Verbindung mit den Vorausberechnungen zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei gleichzeitiger Zunahme der absoluten Anzahl von Haushalten. Jedoch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Prognosen lediglich um modellhafte Vorausberechnungen handelt, welche nicht zwangsläufig die tatsächlich erfolgende Gemeindeentwicklung widerspiegeln müssen.

Die tatsächlich bestehende Nachfrage nach Wohnbauland resultiert aus dem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in Verbindung mit einem Aufholbedarf bei der Eigenheimquote in Ostdeutschland. In Ostdeutschland ist dabei festzustellen, dass auch Ältere (50-60-jährige) noch ein Eigenheim erwerben wollen. Insofern wird davon ausgegangen, dass sich der Trend der aktuell bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser weiter fortsetzen und kurz- bis mittelfristig weiter verstärken wird. Nach Auswertung der tatsächlich erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und einer rechnerischen Fortführung des Trends bis zum Jahr 2040, ist mit einer Nachfrage von



Bauplätzen für ca. 210 zusätzliche Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Planungshorizontes des FNP zu rechnen.

Um den raumordnerischen Grundsätzen zur vorrangigen Innenentwicklung und Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme zu entsprechen, wird der Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnqualitäten innerhalb des Planungshorizontes des FNP auch durch Erneuerung im Bestand Rechnung sowie die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzial zu tragen sein. Leerstände in Bestandsgebieten stellen städtebauliche Missstände dar, welche zu einer Entwertung auch des umliegenden Immobilienbestandes führen. Der mit dem Leerstand einhergehende bauliche Verfall führt langfristig zu einem Attraktivitätsverlust der Gemeinde als Wohnstandort. Vor diesem Hintergrund ist eine frühzeitige Ansprache privater Eigentümer durch die Gemeinde und die konstruktive Zusammenarbeit zwischen privaten Eigentümern und Gemeindeverwaltung von großer Wichtigkeit, da nur durch Aktivierung (potenzieller) Leerstände eine Abwanderung von jungen Familien in die umliegenden Städte oder in Nachbarorte vermieden werden kann. Aktuell sind im Gemeindegebiet nahezu keine Leerstände feststellbar, dennoch ist es wichtig, dieses Themenfeld nicht zu vernachlässigen, um drohende Leerstände durch ein entsprechendes Monitoring frühzeitig zu erkennen und durch rechtzeitige Eigentümeransprache möglichst schnell wieder zu aktivieren. Im Rahmen einer Erhebung der in Form von Baulücken, Abrundungsflächen und Leerständen im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden in Summe 30 Potenziale erfasst. Die Aktivierung jedes einzelnen Potenzials lässt sich jedoch aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht gewährleisten. Ebenso werden die bestehenden Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den vorausgerechneten Mehrbedarf an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb des Planungshorizontes des FNP zu sättigen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, mithilfe eines schlüssigen Konzeptes neue, bedarfsgerechte Wohnbauflächen zu entwickeln, um die künftige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu stabilisieren und damit auch nachhaltig die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sicherzustellen.

7. Inhalte des Flächennutzungsplans

7.1 Bauflächen – Art der baulichen Nutzung

„Im Flächennutzungsplan können ... die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)“ (BauGB, § 5 Abs. 2, vgl. auch BauNVO, § 1 Abs. 1) dargestellt werden (vgl. auch Kap. 1.1 und 1.2 in dieser Begründung). Mit der Darstellung von Bauflächen wird die auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) folgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbereitet.

Die Darstellung von Bauflächen orientiert sich an dem prognostizierten resp. aus dem aufgrund der realen Entwicklung abzuleitenden Bedarf. Die im Folgenden dargestellten Entwicklungsstandorte werden im Hinblick auf ihre Einfügung in die jeweils gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen bewertet. Die Auswirkungen der Entwicklungsstandorte auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht.

Die nachfolgende Darstellung der Bauflächen differenziert sich in folgende Arten der baulichen Nutzung:

- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gewerbliche Bauflächen

Hinweis: Die Nummerierung der Bauflächen entspricht der Nummerierung im Beiplan B4.

Ortsteil Wandersleben

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke	Fläche ca. in Hektar
6	„Unter dem Dorfe“	Wohnbaufläche	18	1,5
9	Erweiterung Gewerbegebiet	gewerbliche Baufläche		6,75

Ortsteil Seebergen

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke	Fläche ca. in Hektar
4	„Pferdingsleber Weg“	Wohnbaufläche	6	0,52
5	„Wechmarer Straße“	Wohnbaufläche	11	0,91



Ortsteil Grabsleben

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke	Fläche ca. in Hektar
1	„Ichtershäuser Straße“	Wohnbaufläche	5	0,52

Ortsteil Cobstädt

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke	Fläche ca. in Hektar
3	„Anger“	Wohnbaufläche	4	0,36

Ortsteil Großretzbach

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke	Fläche ca. in Hektar
2	„Wanderslebener Straße“	Wohnbaufläche	4	0,26

Ortsteil Wechmar

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke	Fläche ca. in Hektar
7	„Goethestraße“	Wohnbaufläche	4	0,46
8	Erweiterung Gemeinbedarf „Burgenlandallee“	Flächen für den Gemeinbedarf		2,17
10	Erweiterung Gewerbegebiet „Oberried“	gewerbliche Baufläche		7,33

Tab. 18: Auflistung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen

Insgesamt wird im Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 4,41 Hektar als neue Wohnbauflächen ausgewiesen. In Summe können so schätzungsweise **ca. 52 Baugrundstücke** für Ein- oder Zweifamilienhäuser geschaffen werden.

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet die folgenden Bebauungspläne in Aufstellung:

Bez.	Ortsteil	Name	Nutzung	Anzahl der potenziellen Wohnbaugrundstücke
A	Grabsleben	Teilaufhebung „Gewerbegebiet (GE) Grabsleben“	Gewerbegebiet	
B	Seebergen	VB-Plan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Seebergen“	Sondergebiet	
C	Wandersleben	Allgemeines Wohngebiet „Margaretenweg“	Wohngebiet	8
D	Mühlberg	Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“	Wohngebiet	15
E	Mühlberg	VB-Plan für das Sondergebiet „Betriebsgelände der Firma Biorecycling-Spezialerdenproduktion und -vertriebs GmbH“	Sondergebiet	
F	Wechmar	„Rockinger-Gelände“	Wohngebiet	56 Einfamilienhäuser, ca. 16-20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
G	Günthersleben	Allgemeines Wohngebiet „Authstraße“	Wohngebiet	nur noch 2 freie Grundstücke

Tab. 19: Auflistung der aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne

Die durch die Bebauungspläne berührten Flächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Innerhalb der aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebiete werden voraussichtlich ca. 101 Wohneinheiten geschaffen. In Summe werden im Flächennutzungsplan Flächen für die Schaffung von ca. 153 neuen Wohneinheiten vorgesehen.

7.2 Wohnbauflächen

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen orientiert sich an deren harmonischer Einbindung in das vorhandene städtebauliche Gefüge sowie einer Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur.

Die potenziellen Wohnbauflächen wurden im Hinblick auf ihre standörtliche Eignung anhand folgender Kriterien geprüft:

Räumliche Lage:

- Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur
- Abrundung der bestehenden Ortslage
- Einbindung in den Landschaftsraum
- Ökologische Bedeutung der Fläche – Ausgleichserfordernis
- Land- und forstwirtschaftliche Betroffenheit

Fachplanungen:

- Immissionsschutz – Altlasten
- Hochwasserschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Sonstige entgegenstehende Fachplanungen

Ergänzend erfolgte eine Bewertung der Standorte im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit.



Grabsleben

Fläche 1 „Ichtershäuser Straße“ 0,40 ha

- Abrundung der bestehenden Ortslage
- verkehrstechnisch erschlossen
- Flächenverfügbarkeit ist gegeben

**Großrettbach****Fläche 2 „Wandersleber Straße“ 0,26 ha**

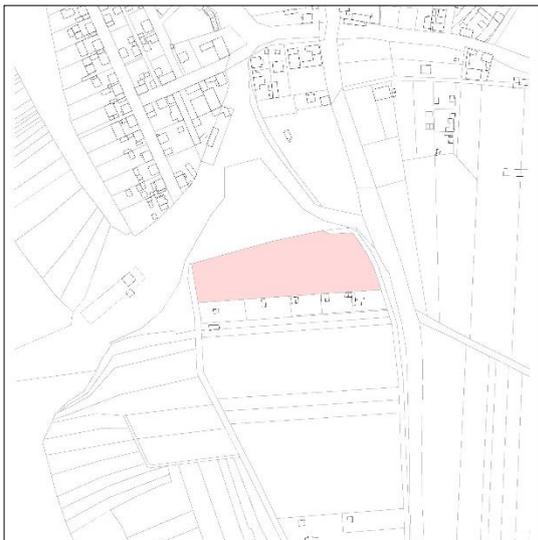
- Abrundung der bestehenden Ortslage
- verkehrstechnisch erschlossen
- aktuell keine Flächenverfügbarkeit

**Cobstädt****Fläche 3 „Anger“ 0,36 ha**

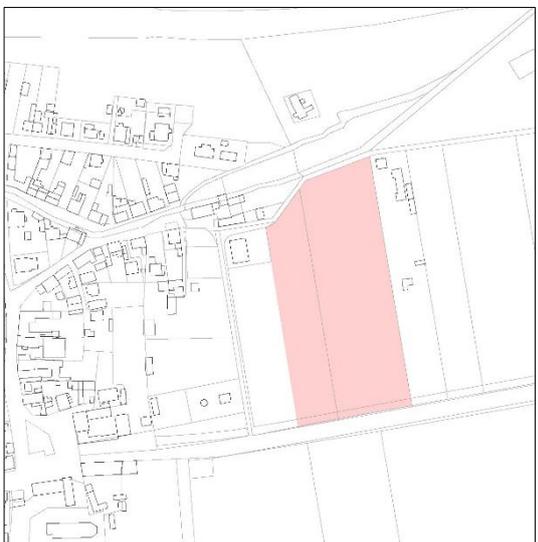
- Ergänzung der vorhandenen Bebauung, Schließung einer Baulücke
- keine Landwirtschafts- resp. Forstwirtschaftsflächen betroffen
- Erschließung über „Seeberger Straße“ möglich
- Flächenverfügbarkeit ist gegeben, die Gemeinde hat bereits Kontakt zu einem Interessenten mit Entwicklungsabsicht

**Seebergen****Fläche 4 „Pferdingsleber Weg“ 0,52 ha**

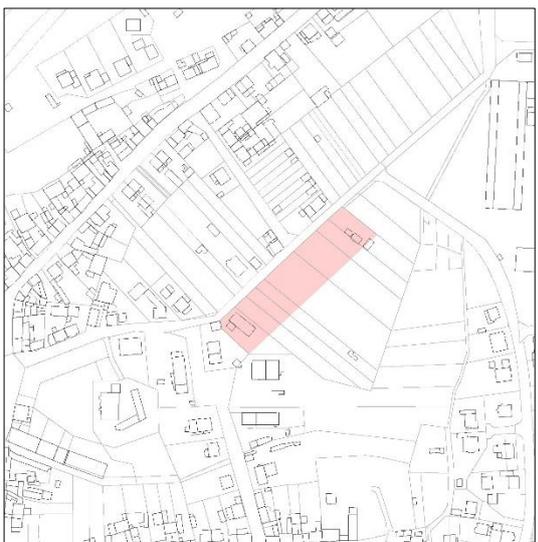
- Ortsrandlage
- Abrundung der bestehenden Ortslage
- verkehrstechnisch erschlossen, versorgungstechnische Erschließung möglich
- aktuell keine Flächenverfügbarkeit

**Seebergen****Fläche 5 „Wechmarer Straße“ 0,91 ha**

- Ortsrandlage
- verkehrliche Erschließung durch Ausbau des vorhandenen Wegenetzes möglich
- Anschluss an Versorgungsinfrastruktur möglich
- keine Landwirtschafts- resp. Forstwirtschaftsflächen betroffen
- Eigentümeransprache ist erfolgt, es besteht Verkaufsbereitschaft

**Wandersleben****Fläche 6 „Unter dem Dorfe“ 1,50ha**

- Abrundung der bestehenden Ortslage
- noch nicht erschlossen
- fußläufige Entfernung zum Ortszentrum
- noch keine Flächenverfügbarkeit
- Eigentümeransprache ist erfolgt, es besteht Verkaufsbereitschaft

**Wechmar****Fläche 7 „Goethestraße“ 0,46 ha**

- Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur
- Erschließung ist vorhanden
- aktuell keine Flächenverfügbarkeit

In der Summe der vorgenannten sechs Flächen weist der Flächennutzungsplan 4,41 Hektar neue Wohnbauflächen außerhalb von Bebauungsplangebieten aus.

Anhand der Berechnungen unter 6.5.1 ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein **Bedarf von 185 Wohneinheiten** im Gemeindegebiet. Gemeinsam mit den in Bebauungsplangebieten entstehenden Wohnbauflächen können ca. 153 Wohneinheiten geschaffen werden. Die zusätzliche Berücksichtigung der 30 vorhandenen Innenentwicklungspotenziale führt zu einer Summe von insgesamt **183 geschaffenen Wohneinheiten**. Damit befinden sich die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Rahmen des rechnerisch prognostizierten Bedarfes und stellen somit die Grundlage zur Deckung des künftigen Flächenbedarfs zur gemeindlichen Eigenentwicklung dar.

7.3 Gemischte Bauflächen

Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen orientiert sich am bestehenden Siedlungscharakter und der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Gemischte Bauflächen ermöglichen ein Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Die großflächige Ausweisung der Ortsteile als gemischte Bauflächen orientiert sich am bestehenden städtebaulichen Gefüge der bebauten Ortslage, welche in den historischen Ortskernen durch eine Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie landwirtschaftlichen Gehöften geprägt ist. Die Ausweisung als gemischte Bauflächen liegt darin begründet, dass in den Ortskernen gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Werkstätten oder Tischlereien ansässig sind, was bei einer Ausweisung der Gebiete als Wohnbauflächen zu Nutzungskonflikten und in der Folge zu immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen führen könnte.

Im Flächennutzungsplan werden keine neuen gemischten Bauflächen ausgewiesen.

7.4 Gewerbliche Bauflächen

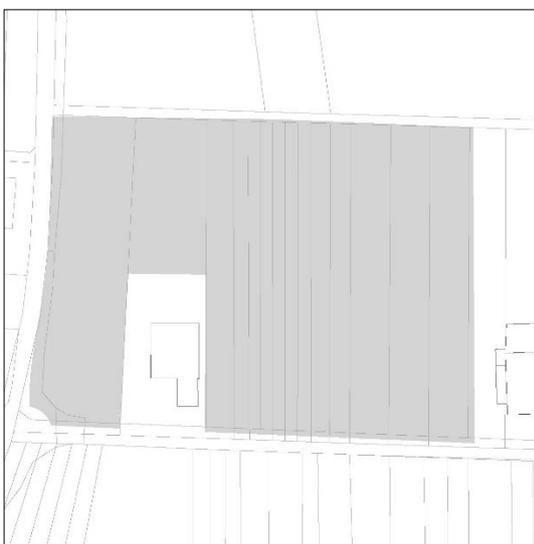
Mit der Bedeutung der gemeindlichen Gewerbegebiete über die Eigenversorgung der Ortsteile hinaus, mit der Lage der Gemeinde innerhalb des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors sowie der damit vorgegebenen landespolitischen Leitvorstellung, nämlich zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Freistaats beizutragen, soll die Bedeutung der Gemeinde Drei Gleichen als Gewerbestandort gesichert und weiter gefestigt werden. Dazu müssen den ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der Ansiedlung ergänzender Unternehmen eingeräumt werden. Darüber hinaus führen die großflächigen Ansiedlungen am nahegelegenen Industriegroßstandort „Erfurter Kreuz“ zu „Sogwirkungen“ von Zulieferbetrieben, die zumeist nur kleinere Flächen benötigen und



aufgrund des auf eine Großflächigkeit ausgelegten Erschließungssystem am „Erfurter Kreuz“ dort nur schwer bedient werden können.

Südlich des Ortsteils Wandersleben an der Mühlberger Straße in Mühlberg, befindet sich das ca. 23,80 Hektar große Gewerbegebiet „Das Steinfeld“. Die Gemeinde Drei Gleichen beabsichtigt eine Erweiterung des ausgelasteten Gewerbegebietes im Osten der Mühlberger Straße. Ziel soll es sein, Gewerbeunternehmen Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung zu stellen, um perspektivisch neue Arbeitsplätze zu schaffen und dadurch auch Bevölkerungszuwanderung zu begünstigen.

Das nordwestlich der Ortslage Wechmar gelegene Gewerbegebiet „Oberried“ soll ebenfalls erweitert werden. Hier ist eine Verbreiterung in Richtung Südwesten geplant. Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird bereits durch die vorhandene Straße „An der Autobahn“ vorbereitet.



Wandersleben

Fläche 9 Erweiterung Gewerbegebiet 6,75 ha

- Flächenverfügbarkeit nicht gegeben



Wechmar

Fläche 10 Erweiterung Gewerbegebiet „Oberried“ 7,33 ha

- Flächenverfügbarkeit nicht gegeben
- verkehrstechnische Erschließung vorhanden

7.5 Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt in der Regel für Gebietskategorien, welche nicht dem Katalog der §§ 2 – 9 BauNVO zuordenbar sind. Die BauNVO unterscheidet nach „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ und „Sonstigen Sondergebieten“. Grundsätzlich ist bei der Ausweisung von Sondergebieten die jeweilige Art der Nutzung als „Zweckbestimmung“ festzuschreiben, wodurch die beabsichtigte Entwicklung der Fläche konkret bestimmt wird und somit eine Einschätzung der Auswirkungen ermöglicht.

7.5.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind insbesondere Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO ist in Sondergebieten, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drei Gleichen sind folgende Bestandsflächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt:

- Wochenendhausgebiet „Am Weinberg“ bei Seebergen
- Wochenendhausgebiet am Südhang der Schloßleite, südöstlich von Mühlberg

Zudem ist die folgende Bestandsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt:

- Campingplatz Drei Gleichen, westlich von Mühlberg

7.5.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Nachfolgend aufgeführte, im Bestand vorhandene Flächen sind entsprechend ihrer besonderen Art der Nutzung als sonstige Sondergebiete im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Sondergebiet „Autohof“ an der Wanderslebener Straße zwischen Mühlberg und Wandersleben
- Sondergebiet „Reiterhof“ am Stadtweg in Grabsleben
- Sondergebiete „Biogas“ nordöstlich von Grabsleben und Mühlberg
- Sondergebiet „Beherbergung“ – „Freudental“ zwischen Wandersleben und Mühlberg
- Sondergebiete „Tierhaltung“ in und bei Wandersleben, in Mühlberg und in Cobstädt.



- Sondergebiet „Photovoltaik“ südlich von Seebergen
- Sondergebiet „Nahversorgung“ in Wandersleben
- Sondergebiet „Handel“ in Mühlberg
- Sondergebiete „Gastronomie“ in Seebergen und Mühlberg

Für das im Sondergebiet „Reiterhof“ am Stadtweg in Grabsleben befindliche Reitsportzentrum ist eine Sicherung der bisherigen Nutzungen sowie eine Erweiterung um neue Nutzungen.

Die derzeitigen und zukünftigen Nutzungen im Sondergebiet „Reiterhof“ umfassen:

- Tierhaltung (landwirtschaftliche und gewerblich)
- Sportstätte inkl. Sportveranstaltungen
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Tierarzt / Rehasentrum für Tiere
- Tierklinik (Schwerpunkt Pferde)
- Wanderreitstation
- Ferienwohnung/Beherbergung
- Schulungsveranstaltungen/Schulungszentrum
- Gastwirtschaft
- Wohnungen für Angestellte

Durch die Inhaber ist geplant, das Reitsportzentrum zu einem „Reha-Zentrum Drei Gleichen“ weiterzuentwickeln. Ziel soll es sein, die Versorgung von Pferden nach klinischer Behandlung zur vollständigen Rehabilitation und Konditionierung als Reitpferd zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist es unter anderem vorgesehen, eine neue Longierhalle mit Führanlage zu errichten, um das Portfolio der therapeutischen Maßnahmen zu erweitern. Zukünftig sollen ebenfalls eine Tierklinik sowie eine Tierarztpraxis für Kleintiere umgesetzt werden.

Besonders die Nutzung als Wanderreitstation und das sich daraus ergebende touristische Potenzial für das gesamte Gemeindegebiet wird als positiv und erstrebenswert bewertet.

Im Flächennutzungsplan werden keine neuen Bauflächen für Sondergebiete ausgewiesen.

7.6 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Ausstattung einer Kommune mit sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitsorientierten Einrichtungen bildet einen bedeutenden Standortfaktor bei der Wahl als Wohnstandort und als touristische Destination.

Die der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan durch Symbole gekennzeichnet. Eine flächenhafte Darstellung mit der jeweiligen Funktion zuzuordnendem Symbol erfolgte für die nachfolgend aufgeführten Einrichtungen, welche aufgrund ihrer Flächengröße im Maßstab 1 : 10.000 lesbar sind:

Ortsteil Wandersleben:

- Burg Gleichen
- Gemeindeverwaltung - Schulstraße 1
- Bürgerhaus - Karl-Marx-Platz 19
- Soziokulturelles Zentrum mit Jugend- und Seniorenclub und Bauhof - Riethstr. 31
- Menantes-Literaturgedenkstätte - Menantesstraße 31
- Gemeindebibliothek - Menantesstraße 1
- Mittelalterlicher Wohnturm (Geschichtsverein) - Menantesstraße
- Kindergarten "Drei-Käse-Hoch" - Menantesstraße 2
- Grundschule im OT Wandersleben – Schulstraße 6
- Turnhalle am Sportplatz - Zur Waidmühle
- Sportlerheim – Zur Waidmühle
- Freiwillige Feuerwehr
- Pfarrhaus - Menantesstraße

Ortsteil Seebergen:

- ehemaliges Schützenhaus - Geschwister-Scholl-Weg 18
- Kindergarten "Seeberger Waldgeister" - Geschwister-Scholl-Weg 18
- Turnhalle - Geschwister-Scholl-Weg
- Sportlerheim - An den Steinkreuzen
- Kegelbahn - An den Steinkreuzen
- Gemeindezentrum „Alte Schule“ - Hauptstraße 166
- Freiwillige Feuerwehr - Alleestraße 16a
- Pfarrhaus – Hauptstraße 134



Ortsteil Mühlberg:

- Mühlburg
- Kulturscheune – Thomas-Müntzer-Str. 4
- Kindergarten "Waidspatzen" – Goethestr. 15
- Freiwillige Feuerwehr - Johann-Sebastian-Bach-Straße
- Feuerwehrmuseum - Johann-Sebastian-Bach-Straße 24a
- Sportlerheim – am Sportplatz
- Kegelbahn – Wechmarer Straße
- Jugend- und Seniorenclub – Thomas-Müntzer-Str. 4
- Pfarrhaus – Goethestraße 6
- Radegundishaus - Goethestraße 2

Ortsteil Grabsleben:

- Kindergarten "Walnuss-Zwerg" – Ichtershäuser Str. 41
- Gemeindezentrum - Vor dem Tor 57
- Freiwillige Feuerwehr - Neue Straße

Ortsteil Cobstädt:

- Kinder- und Jugendclub Cobstädt – Zum Pferderied 5
- Feuerwehrvereinshaus
- Freiwillige Feuerwehr - Anger 46

Ortsteil Großrettbach:

- Alte Schule - Neudietendorfer Str. 13
- Saal der ehemaligen Gaststätte - Neudietendorfer Straße 27
- Freiwillige Feuerwehr - Neudietendorfer Straße 13
- Sportlerheim

Ortsteil Günthersleben:

- Wasserburanlage mit Naherholungszentrum „Insel Günthersleben“ - Straße „An der Wasserburg“
- Kindergarten „Sonnenschein“ – Brunnenstraße
- Gemeindeverwaltung / Bürgerhaus mit Festsaal – Friedrich-Seitz-Weg
- Grund- und Regelschule „Burgenland“ – Burgenlandallee



- Sportzentrum mit Kegelbahnanlage – Burgenlandallee
- Seniorentreff an der Kleingartenanlage „Sonnenschein“ – Eisfeld
- Freiwillige Feuerwehr - Burgenlandallee

Ortsteil Wechmar:

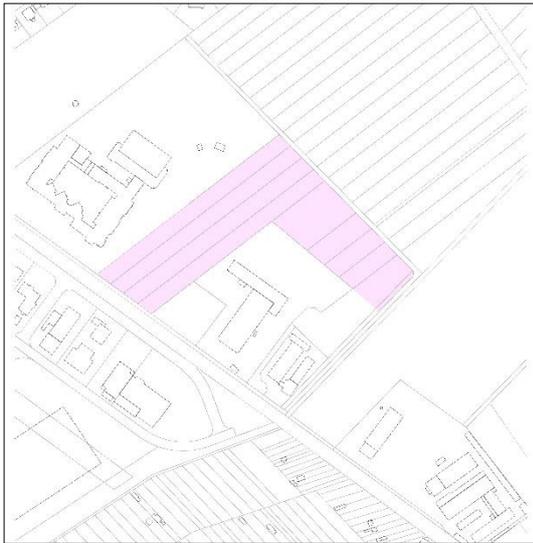
- Gemeindesaal in Wechmar – Bachstraße
- Kindergarten „Wichelburg“ – Bachstraße
- Sportlerheim Wechmar – Lindenstraße
- Freiwillige Feuerwehr - Bergstraße

Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt im Flächennutzungsplan für die Kirchen lediglich eine symbolhafte Darstellung.

Die Gemeinde Drei Gleichen sollte unter dem Aspekt einer Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort für junge Familien ihre Gemeinbedarfseinrichtungen auf dem Gebiet der Bildung und Kultur erhalten und qualitativ durch eine weitere Ausdifferenzierung des Angebotes ausbauen. Unter dem Aspekt des wachsenden Anteils alter Menschen an der Bevölkerung sollten altengerechte Einrichtungen und Angebote ausgebaut sowie örtliche Potenziale zur Installierung neuer Wohnformen (z.B. „Mehrgenerationenwohnen“) genutzt werden.

Im Flächennutzungsplan wird eine zusätzliche Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Fläche verbindet den Schulkomplex und das Sportzentrum mit der neuen Wohngebietsfläche des Bebauungsplangebietes „Rockinger-Gelände“ in Wechmar. Konkrete Nutzungspläne bestehen derzeit nicht. Grundsätzlich sollen hier weitere Angebote für die verschiedenen Alters- und Zielgruppen in einer Ortschaft geschaffen werden, insbesondere Kinder und Jugendliche sowie ältere Bevölkerungsgruppen. Planungsziel ist die Vorhaltung einer derartigen Fläche für zusätzliche Freizeitangebote, die künftig durch veränderte Lebensziele an Bedeutung gewinnen. Städtebaulich ist sie ein Bindeglied zwischen den bestehenden baulichen Nutzungen.



**Wechmar****Fläche 8 Erweiterung Gemeinbedarf****„Burgenlandallee“****2,17 ha**

- Flächenverfügbarkeit nicht gegeben

7.6.1 Spielplätze

In der Gemeinde Drei Gleichen gibt es acht Spielplätze. Diese Spielplätze dienen in erster Linie der Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld:

- Spielplatz im Wohngebiet am Clara-Zetkin-Ring in Wandersleben,
- Spielplatz am TEGUT-Markt in Wandersleben,
- Spielplatz an der Turnhalle in Seebergen,
- Spielplatz im Park „Am Spring“ in Mühlberg,
- Spielplatz am Fasanenweg in Grabsleben,
- Spielplatz am Biel in Cobstädt,
- Spielplatz am Rasenweg in Großrettbach.
- Spielplatz im Bereich des Schulkomplexes in Wechmar

Die räumliche Verteilung Spielplätze im Gemeindegebiet ist für den Planungszeitraum bis 2030 (trotz rückläufiger Geburtenzahlen) als nicht ausreichend zu bezeichnen. Die Spielplätze liegen meist in peripheren Lagen und sind zum Teil Wohnquartieren zugeordnet. Eine Vernetzung, bzw. Verbesserung des Angebots im öffentlichen Raum wird als erstrebenswert erachtet.

7.6.2 Sportflächen, Freibad

Sportflächen sind ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Freizeit- und Erholungsplanung. Ihre Verfügbarkeit am Ort kann ein Standortfaktor für die Wahl des Wohnstandorts sein. Es ist das Ziel der kommunalen Sportstättenplanung, qualitativ und quantitativ ausreichende Flächen für den Breitensport vorzuhalten.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Drei Gleichen existieren die folgenden Sportplätze:

- Sportplatz zur Waidmühle in Wandersleben
- Sportplatz an der Wandersleber Straße in Seebergen
- Sportplatz am Burgbach in Mühlberg
- Sportplatz am Rasenweg in Großrettbach.
- Sportplatz an der Straße „Zum Pferderied“ in Cobstädt
- Sportplatz an der Brunnenstraße / Ratsstraße in Günthersleben
- Sportplatz an der Lindenstraße, Wechmar

In Grabsleben gibt es keine Sportplätze.

Bei Grabsleben und zwischen Wandersleben und Mühlberg, direkt an der Autobahn BAB 4, gibt es jeweils einen Schießstand.

Bezüglich des nicht-organisierten Freizeitsports in der Natur oder der Nutzung öffentlicher Freizeitinfrastruktur bietet die Gemeinde Drei Gleichen besonders im Bereich um die Ortsteile Mühlberg und Wandersleben aufgrund der existierenden Wanderrouten durch das Burgenland Potenziale, die es zu sichern und auszubauen gilt.

Die Gemeinde Drei Gleichen verfügt über kein Freibad.

7.7 Verkehrsflächen

Überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsflächen stellen die direkte Verbindung zu benachbarten Siedlungsräumen her und sind Verbindungen zwischen den einzelnen Ortsteilen. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge als nachrichtliche Übernahme dargestellt.



7.7.1 Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn A 4 als überörtlich bedeutsame Straßenverbindung. Über die Anschlussstelle „Gotha“ sind die Ortsteile Günthersleben und Wechmar in kurzer Entfernung an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dies begünstigte unter anderem die erfolgreiche Entwicklung des dortigen Gewerbegebietes.

Darüber hinaus verläuft die Bundesstraße B 7 nördlich von Grabsleben durch das Gemeindegebiet, welche die Gemeinde mit den Städten Gotha und Erfurt verbindet.

Die klassifizierten Landesstraßen L 1045, L 2163 und L 2147n bilden für das Gebiet um Wandersleben, Mühlberg und Seebergen die örtlichen Hauptverkehrsstraßen zur Anbindung an das Umland.

Die Dorfregion Cobstädt, Grabsleben und Großrettbach ist sind hauptsächlich über die Kreisstraßen K1 und K3 erschlossen, von welchen die innerörtlichen Erschließungsstraßen abzweigen. Keine dieser innerörtlichen Erschließungsstraßen besitzt eine Funktion für den überörtlichen motorisierten Individualverkehr, da alle bis zum Siedlungsrand führenden Straßen in Landwirtschafts- oder Forstwege einmünden.

7.7.2 Ruhender Verkehr

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Drei Gleichen kann das Angebot an Kfz-Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden.

Öffentliche Stellplätze befinden sich in Günthersleben an der Gothaer Straße, um den Besucherverkehr des Naherholungszentrums an der Wasserburg zu bedienen sowie im Bereich der Straße „Am Alten Markt“. In Wechmar existieren vor dem Gemeindesaal an der Bachstraße gegenüber dem Bachstammhaus und im Bereich der Domäne öffentliche Stellplätze, in Mühlberg sind am Markt einige öffentliche Stellplätze verfügbar.

Eine Ordnung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der Ortslagen nicht erforderlich, da notwendige Stellplätze in der Regel auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

Eine Darstellung der öffentlichen Stellplätze erfolgt im Flächennutzungsplan nur für den Bereich des Rastplatzes „Drei Gleichen Süd“ an der A 4, nordwestlich von Mühlberg.



7.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist für mobilitätseingeschränkte Personen häufig die einzige Verbindung nach „außen“ resp. für Berufseinpendler ohne eigenes Kfz ein notwendiges Mittel der Mobilität.

Der ÖPNV wird in der Gemeinde Drei Gleichen durch vier Buslinien der Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Gotha mbH (NVG) sowie eine Buslinie der Regionalbus Arnstadt GmbH (RBA) bedient.

Grabsleben, Großretzbach, Cobstädt

Die Linie 871 der NVG verkehrt von Gotha über Cobstädt, Grabsleben, Großretzbach, Seebergen, Wandersleben und Mühlberg bis nach Wechmar. In Richtung Wechmar wird die Dorfregion lediglich zweimal am Tag, zwischen 7.00 Uhr und 8.00 Uhr bedient. Der Bus in Richtung Gotha hält dreimal täglich in der Dorfregion, ca. 13.20 Uhr, 14.20 Uhr und 16.15 Uhr. Die Taktung dieser Buslinie lässt darauf schließen, dass sie am bedeutsamsten für Kinder und Jugendliche ist, welche morgens nach Wechmar zur Schule fahren und nachmittags nach Unterrichtschluss wieder nach Hause fahren. Zudem wird die Linie nur an Wochentagen befahren.

Weiterhin wird die Dorfregion Grabsleben, Großretzbach und Cobstädt von der Linie 880 der NVG angefahren. Diese verkehrt an Wochentagen im Stundentakt zwischen 5.49 Uhr und 18.55 Uhr. Die Buslinie verbindet die Dorfregion mit Gotha und Neudietendorf und stellt damit die bedeutendste ÖPNV-Verbindung für die drei Ortsteile der Gemeinde Drei Gleichen dar. An Samstagen verkehrt der Bus ca. alle vier Stunden zwischen 10.39 Uhr und 18.45 Uhr. Somit ist die Dorfregion auch an Wochenenden an das Mittelzentrum Gotha und das Grundzentrum Nesse-Apfelstädt angebunden.

Wandersleben

Aus Richtung Gotha kommend hält die Linie 871 der NVG zweimal täglich ca. 12.40 Uhr und 14.15 Uhr an der Grundschule sowie am Gewerbegebiet von Wandersleben. Zusätzlich hält der Bus morgens einmal um 7.25 Uhr an der Grundschule von Wandersleben. In Richtung Gotha wiederum werden die Haltestellen bei der Grundschule und am Gewerbegebiet viermal täglich bedient, morgens um ca. 6.57 Uhr und nachmittags um ca. 13.22 Uhr, 14.22 Uhr sowie 16.07 Uhr. Zusätzlich fährt um 13.47 Uhr ein weiterer Bus von der Grundschule in Wandersleben in Richtung Gotha ab. Durch die Linie 871 wird Wandersleben an alle anderen Ortsteile der Gemeinde Drei Gleichen sowie die Stadt Gotha und den Ortsteil Wechmar der Gemeinde Günthersleben-Wechmar angebunden. Aufgrund ihrer Taktung der Tatsache, dass die Buslinie nur an Wochentagen verkehrt, ist diese Linie für Pendler in Richtung des Gewerbegebiets von Wandersleben am bedeutsamsten.



Die wichtigste Nahverkehrsverbindung für den Ortsteil Wandersleben stellt die Buslinie 870 der NVG dar. Diese verbindet Wandersleben mit Gotha und Neudietendorf. Auf der Route der Buslinie liegen außerdem die Orte Günthersleben, Wechmar, Mühlberg, Apfelstädt und Kornhochheim. Der Bus verkehrt an Wochentagen in einem ein- bis zweistündigen Takt ganztägig von ca. 5.47 Uhr bis 19.18 Uhr. An Samstagen hält der Bus dreimal in Wandersleben, um 8.30 Uhr, 12.30 Uhr und 16.30 Uhr. An Sonn- und Feiertagen verkehrt die Linie 870 nicht. Für mobilitätseingeschränkte und auf den ÖPNV angewiesene Personen stellt diese Buslinie die wichtigste Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden dar.

Grundsätzlich ist die Anbindung des Ortsteils Wandersleben an das ÖPNV-Netz und die umliegenden Städte und Gemeinden als positiv zu bewerten.

Seebergen

Der Ortsteil Seebergen ist lediglich durch die Buslinie 871 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen, welche die Stadt Gotha, alle Ortsteile der Gemeinde Drei Gleichen und den Ortsteil Wechmar miteinander verbindet.

In Richtung Gotha fahren die Busse von 5.21 Uhr bis 16.1 Uhr im Takt von einer bis vier Stunden. Während die Haltestelle im Ortskern sechsmal angefahren wird, wird die Haltestelle am Bahnhof des Ortes lediglich dreimal in den Morgenstunden um 5.23 Uhr, 7.17 Uhr und 9.02 Uhr bedient. Diese Haltezeiten sind besonders für Pendler von Bedeutung, welche vom Bahnhof in Seebergen mit dem Zug zum Arbeitsplatz fahren. In der Gegenrichtung nach Wechmar wird die zentrale Haltestelle in einer ähnlichen Frequenz bedient, wie in Richtung Gotha. Der Bahnhof Seebergen wird in dieser Richtung wiederum nachmittags, um 14.07 Uhr, 16.07 Uhr und 17.27 Uhr angefahren. Diese zusätzlichen Haltezeiten am Nachmittag sind wie auch morgens auf den Pendlerverkehr am Bahnhof Seebergen ausgerichtet.

Da die Buslinie ausschließlich an Wochentagen verkehrt, steht den Einwohnern von Seebergen an Wochenenden und Feiertagen lediglich der Zug als öffentliches Verkehrsmittel zur Anbindung an das Umland zur Verfügung.

Mühlberg

Mühlberg ist, genau wie Wandersleben, durch die drei Buslinien 870 und 871 an das ÖPNV-Netz angebunden. Ebenso ist die Taktfrequenz des ÖPNV in Mühlberg der Taktfrequenz in Wandersleben sehr ähnlich. Neben den beiden Buslinien des NVG wird Wandersleben ebenfalls von der Linie 354 der RBA angefahren. Diese Linie verbindet den Ortsteil Mühlberg



mit dem Mittelzentrum Arnstadt. Ähnlich wie die Linie 871, werden die Haltestellen in Mühlberg jedoch nur zweimal täglich und nur an Wochentagen um 9.04 Uhr und 12.14 Uhr in Richtung Arnstadt bedient.

Günthersleben und Wechmar

In den Ortsteil Günthersleben und Wechmar kommt dem ÖPNV vorrangig für die Bedienung der Burgenlandschule sowie des Gewerbegebietes eine besondere Bedeutung zu. Auch Menschen mit Mobilitätsbeschränkungen sind auf den ÖPNV angewiesen. Eine Bahnanbindung ist in Günthersleben und Wechmar nicht gegeben, diesbezüglich erfolgt die öffentliche Verkehrsanbindung über Busverbindungen.

Die Buslinie 870 (Neudietendorf – Mühlberg – Wechmar – Gotha) verkehrt stündlich in beiden Richtungen. Die Linie 871 bedient früh von Grabsleben-Seebergen die Schule, nachmittags fährt sie wieder nach Seebergen und zum Gleichenhof. Die Verbindung über Emleben zur Schule und zum Gewerbegebiet erfolgt mit der Linie 854 täglich früh und nachmittags in beiden Richtungen.

Zusammenfassung

Nach Auswertung des ÖPNV-Netzes der Gemeinde Drei Gleichen zeigt sich, dass die im Süden der Gemeinde gelegenen Ortsteile Wandersleben und Mühlberg, Günthersleben und Wechmar deutlich besser erschlossen sind, als die übrigen Ortsteile der Gemeinde.

Besonders in Seebergen ist aufgrund fehlender Busverbindungen an Wochenenden und Feiertagen ein erhebliches Defizit festzustellen. Zudem fällt auf, dass in den Abendstunden, ca. ab 20 Uhr, ebenfalls keine Busse mehr im Gemeindegebiet verkehren. Dies erschwert beispielhaft den Besuch von Abendveranstaltungen in Gotha oder Arnstadt für mobilitätseingeschränkte Personen – in der Regel Jugendliche und junge Erwachsene sowie Senioren – welche auf den ÖPNV angewiesen sind.

7.7.4 Bahnanlagen

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Bahnstrecke zwischen Erfurt, Gotha und Eisenach. Bahnhöfe befinden sich ausschließlich in den Ortsteilen Seebergen und Wandersleben. Für die Gemeinde stellt diese Bahntrasse eine zentrale Pendlerverbindung in Richtung der umliegenden größeren Städte dar.



7.7.5 Radwege, Wanderwege, sonstige Wege

Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf der überörtlichen Fernwege sowie der örtlichen Haupt- und Radwege dargestellt. Grundlage dieser nachrichtlichen Übernahme bilden das Projekt „Forsten und Tourismus“, welches zwischen den Forstämtern und den Tourismusverbänden abgestimmt wurde sowie die Radwanderkarte des Landkreises Gotha.

Im Gebiet Drei Gleichen stehen markierte Radwanderwege zur Auswahl:

- Der Radfernweg Thüringer Städtekette verläuft aus Neudietendorf kommend über Wandersleben und Mühlberg in Richtung Günthersleben und Wechmar (Gesamtlänge ca. 225 km) von Eisenach nach Altenburg,
- die Bach-Rad-Erlebnis-Route verläuft zwischen Günthersleben, Wechmar und Arnstadt durch Mühlberg (Gesamtlänge ca. 60 km).

Zu den in der Gemeinde Drei Gleichen markierten Wanderwegen zählen:

- Der Graf-Gleichen-Weg von Gotha über Seebergen, zwischen den Ortslagen von Mühlberg und Wandersleben entlang in Richtung der Veste Wachsenburg (Gesamtlänge ca. 20 km),
- der Gustav-Freytag-Weg mit Start auf der Burg Gleichen über Mühlberg und die Mühlburg entlang der Schloßleite bis zur Veste Wachsenburg (Gesamtlänge ca. 21 km)

Auch abseits dieser markierten Wanderwege existieren weitere nutzbare Wanderrouten durch das Burgenland „Drei Gleichen“.

Seitens der Gemeinde Drei Gleichen bestehen aktuell keine Entwicklungsabsichten zu einer Ausweitung resp. Ergänzung dieses Netzes.

7.8 Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan sind die in der Gemeinde Drei Gleichen bestehenden Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nachrichtlich dargestellt.



7.8.1 Elektroenergieversorgung

Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf der durch das Gemarkungsgebiet, entlang der BAB 4 oberirdisch verlaufenden Stromtrassen (110-kV-Leitungen) nachrichtlich dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Hochspannungsleitung Gotha-Breitungen und die Hochspannungsleitung Gotha-Thörey. Für die oberirdisch verlaufende Trasse sind vom Versorgungsträger vorgegebene Schutzstreifen zu beachten. Die weiteren innerhalb des Gemeindegebietes, insbesondere innerhalb der Ortslagen, bestehenden Leitungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

7.8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Ortsteile Grabsleben, Mühlberg, Seebergen, Günthersleben und Wechmar obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden. Im Ortsteil Wandersleben ist der Zweckverband lediglich für das Abwasser zuständig. Die Wasserversorgung des Ortsteils Wandersleben erfolgt durch die Stadtwerke Erfurt. Die zur Wasserversorgung im Gemeindegebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt durch die Thüringer Fernwasserversorgung aus dem Fernwasserversorgungssystem Nord- und Mittelthüringen, welches aus der Ohra-Talsperre und der Trinkwasseraufbereitungsanlage Luisenthal gespeist wird. Die Einspeisepunkte befinden sich von Norden her am Hochbehälter bei Gotha und südlich bei Schwabhausen / Emleben. Die im Nordwesten des Gemeindegebietes verlaufenden Fernwasserleitungen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Versorgungsleitungen für die Siedlungsgebiete werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

7.8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gemeindegebietes erfolgt durch die Ohra Energie GmbH. Die zur Gasversorgung im Gemeindegebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Durch das Gemeindegebiet verlaufen diverse überregionale Gashochdruckleitungen. Der Verlauf dieser Leitungen ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Die zur Gasversorgung der Ortslagen dienenden Versorgungsleitungen werden im FNP nicht dargestellt.



7.8.4 Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden.

Der Ortsteil Wechmar, das dortige Gewerbegebiet „Oberried und das in Günthersleben gelegene Wohngebiet „Siebengehege“ sind seit 1999 an den Verbandssammler Ohrdruf angeschlossen. Die Abwässer aus Richtung Günthersleben werden zunächst zum Pumpwerk Wechmar Nord geleitet. Über einen Düker unter der Apfelstädt werden sie dann in das Pumpwerk Wechmar Süd über das Pumpwerk Schwabhausen in die Kläranlage Ohrdruf gepumpt. Die Abwässer aus der Ortslage Wechmar gelangen direkt in das Pumpwerk Wechmar Süd. Vom Pumpwerk Wechmar werden die Abwässer mittels Druckleitung in die Kläranlage Ohrdruf gepumpt. Die Druckleitung (Verbindungssammler) von Wechmar Pumpwerk Süd zur Kläranlage Ohrdruf verläuft rechts der Apfelstädt innerhalb der Ortslage Wechmar, dann entlang der Apfelstädt unter der Autobahnbrücke zum Cobstädter Grund, an Schwabhausen und den Kiesabbauf Flächen südöstlich vorbei in Richtung zur Neuen Mühle und dann bis zur Kläranlage Ohrdruf.

Die Abwasserbeseitigung für die übrigen Ortsteile Gemeinde Drei Gleichen erfolgt in die Kläranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden, welche im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt sind. Diese befinden sich nordöstlich von Seebergen sowie in der Nähe des Ortsteils Grabsleben.

7.8.5 Regenerative Energieerzeugung

Bei den Ortsteilen Grabsleben und Mühlberg befinden sich Biogas-Anlagen.

Nach Erhebungen des Klimaschutzkonzepts für den Landkreis Gotha wurden im Jahr 2012 in der damaligen Gemeinde Drei Gleichen mittels Biomasse 5.072 MWh/a Strom erzeugt (vgl. Tab. 2 in dieser Begründung). Das mögliche Nutzungspotenzial zur Stromerzeugung durch Biomasse wurde mit 44.744 MWh/a angegeben.

In den Gewerbegebieten Wandersleben und Grabsleben sowie im Biomassehof Mühlberg befindet sich Photovoltaikanlagen. Im Jahr 2012 wurden in der Gemeinde Drei Gleichen 6.932 MWh/a Strom mittels Photovoltaik erzeugt. Die Erhebung des Klimaschutzkonzepts gibt für den Bereich der Photovoltaik ein mögliches Nutzungspotenzial von 31.084 MWh/a an. (vgl. Tab. 2 in dieser Begründung)

Im Klimaschutzkonzept werden großräumig Potenzialflächen entlang des Trassenverlaufs der Bahnstrecke zwischen Erfurt und Gotha zur Gewinnung von Solarenergie ausgewiesen (grüne markierte Flächen). Südlich der Ortslage von Seebergen befindet sich ein



vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Aufstellung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt.

Für die damalige Gemeinde Günthersleben-Wechmar wurden im Jahr 2021 im Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha Nutzungspotenziale für den Bereich Photovoltaik von 26.913 MWh/a und Biomasse von 24.022 MWh/a benannt. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden im Umfeld der Ortsteile Günthersleben und Wechmar im Klimaschutzkonzept insbesondere entlang der BAB A 4 Potenziale ausgewiesen.

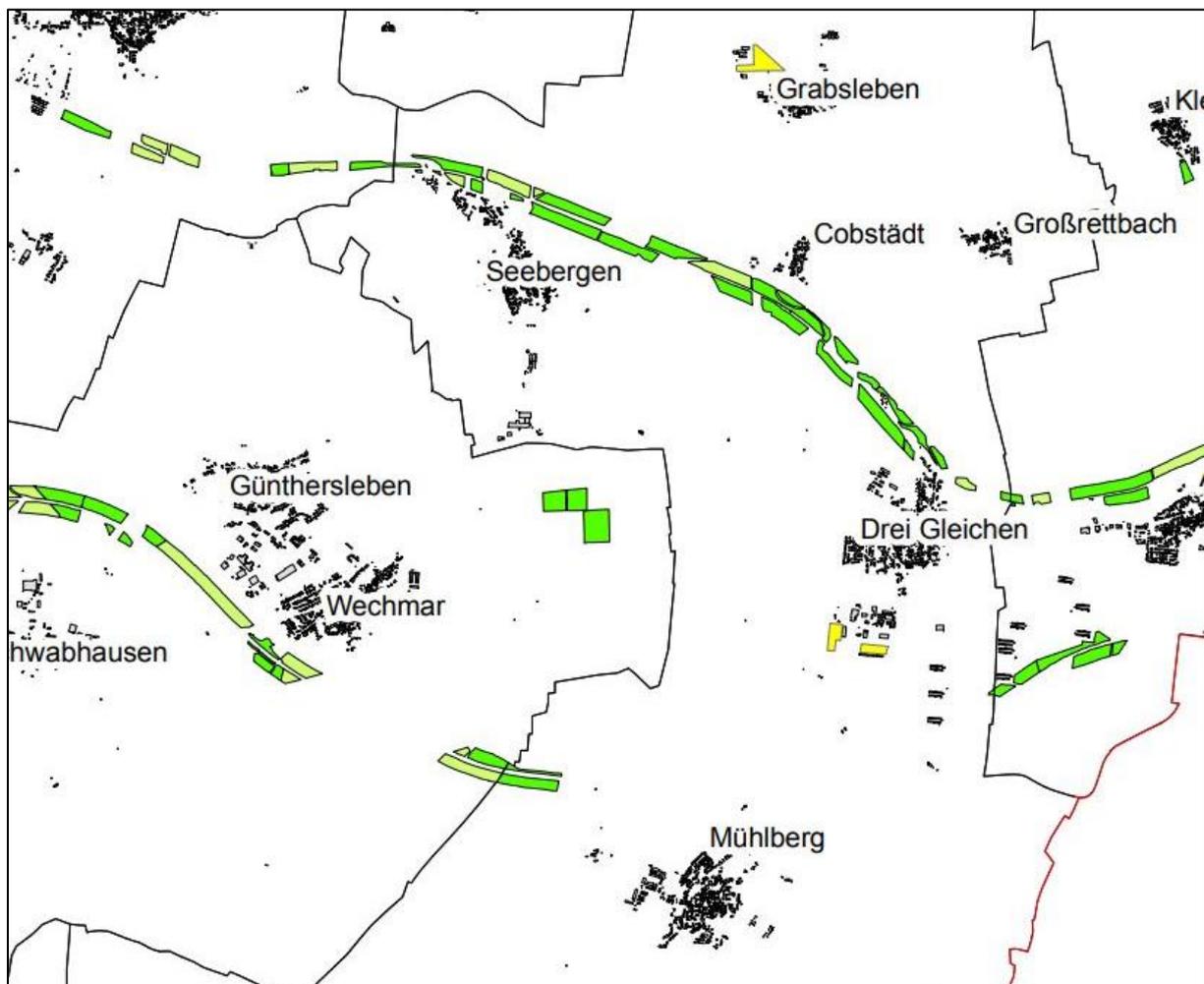


Abb. 5: *Ausschnitt aus der Karte „Potenzial – Flächen der Solarenergie“*
(Quelle: Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen, Anhang 6, ohne Seite)

Das Klimaschutzkonzept weist für die Gemeinde Drei Gleichen ein mögliches Nutzungspotenzial zur Stromerzeugung durch Windkraft aus. Die Kartendarstellung im Anhang des Klimaschutzkonzepts weist im Norden des Gemeindegebiets zwei Flächen mit

Potenzialen zur Errichtung von Windenergieanlagen aus. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine Potenzialanalyse und keine rechtsverbindliche Flächenausweisung. (vgl. Klimaschutzkonzept Landkreis Gotha, Anhang 5, ohne Seitenangabe)

Gemäß RP-MT 2011 soll die Errichtung von Windkraftanlagen in den regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebieten erfolgen (RP-MT, Kap 3.2.2, S. 42 ff.). Mit der im Sachlichen Teilplan „Windenergie“ des RP-MT vorgenommenen Darstellung von Vorranggebieten zur Nutzung von Windenergie ergibt sich eine Ausschlusswirkung für andere Standorte. Für das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen sind keine Vorranggebiete Windenergie ausgewiesen.

Unter dem Aspekt der Auswirkungen von Windenergieanlagen auf das Landschaftsbild, der Unverträglichkeit mit den die bebaute Ortslage umgebenden Schutzgebieten lehnt die Gemeinde Drei Gleichen die Errichtung von Windenergieanlagen in ihrer Gemarkung ab.

7.9 Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Gemeindegebietes dienen insbesondere der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Grünflächen besitzen zudem wichtige städtebauliche Funktionen. Sie gliedern den Siedlungsraum und haben eine große Bedeutung für den Klima- und Biotopschutz. Mit der Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan erfolgt deren langfristige Sicherung mit dem Ziel einer integrierten Entwicklung von Siedlung und Freiraum.

Die städtebauliche Zielstellung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen erfolgt über die Festlegung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung.

7.9.1 Öffentliche Parkanlagen und Friedhöfe

Öffentliche Parkanlagen haben für die in der Gemeinde lebenden Menschen als Erholungsräume eine besondere Bedeutung.

Im Flächennutzungsplan werden folgende Parkanlagen als Grünflächen dargestellt:

- Parkanlage entlang der Apfelstäd in Wandersleben
- Parkanlage Am Spring in Mühlberg
- Park an der Gothaer Straße in Mühlberg.
- Anger an der Ichtershäuser Straße in Grabsleben



Parkartig gestaltete Freiflächen an öffentlichen Gebäuden oder Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da diese Grünflächen der jeweiligen Hauptnutzung untergeordnet sind. Dennoch stellen Grünräume im Ortskern eine Bereicherung des Ortsbildes dar.

Friedhöfe haben insbesondere für ältere Menschen eine zunehmend wichtige Funktion als Aufenthalts- und Erholungsräume. Die Friedhöfe in allen Ortsteilen der Gemeinde Drei Gleichen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

7.9.2 Dauerkleingärten, Kleingärten und Gärten am Siedlungsrand

Dauerkleingärten mit Rechtsstatus im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gibt es nur in Wandersleben – südwestlich der Ortslage – sowie in Seebergen - nördlich des Friedhofs. Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ohne Rechtsstatus sind in Seebergen, Mühlberg, Günthersleben und Wechmar vorhanden. Gartenanlagen am Ortsrand oder in der Flur gibt es in allen Ortsteilen.

7.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Durch das Gemeindegebiet Drei Gleichen führen zahlreiche Wasserläufe, welche das Orts- und Landschaftsbild vor allem im südlichen Teil der Gemeinde nachhaltig prägen.

Als natürliches Fließgewässer 1. Ordnung durchfließt die Apfelstädt das Gemeindegebiet. Dieser in der Gemarkung Tambach-Dietharz im Thüringer Wald entspringende Mittelgebirgsfluss ist als überregional bedeutendes Fließgewässer einzuordnen.

Als Gewässer 2. Ordnung durchfließen der Weidbach, die Rot und der Rettbach das Gemeindegebiet. Der Weidbach fließt von Sülzenbrücken kommend durch die Ortslage von Mühlberg und fließt weiter in Richtung Südosten nach Holzhausen. Der Rettbach fließt von Osten durch Großrettbach und Cobstädt und mündet in die Rot. Von Nordwesten fließt die Rot durch Cobstädt in Richtung Wandersleben, wo sie östlich der Ortslage in die Apfelstädt mündet. Westlich von Günthersleben entspringt der Mühlgraben und mündet in die Apfelstädt. Von der Talsperre Wechmar fließt der Schmallgraben in die Apfelstädt.

Weiterhin ist der Spring in Mühlberg als bekannte natürliche Quelle im Gemeindegebiet zu nennen.



Die Gewässer 1. Ordnung unterliegen der Unterhaltungspflicht durch den Freistaat Thüringen; die Gewässer 2. Ordnung sind durch die Gemeinde zu unterhalten.

Die per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Natürliche Standgewässer sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Nennenswerte künstlich angelegte Standgewässer sind beispielsweise die Teiche östlich von Mühlberg, nördlich der Schloßleite. Hierbei handelt es sich um ehemalige Torfstiche, welche Fischbesatz enthalten. (vgl. Kompetenzzentrum zur Entwicklung Regionaler Netzwerke GmbH (K.E.R.N.), Abschlussbericht zum REK „Burgenland – Drei Gleichen“, Erfurt 2002, S. 132)

Östlich von Wechmar befindet sich weiterhin die Talsperre Wechmar mit ihrem Wehr sowie die südlich des KIS 8 (Vorranggebiet Rohstoffe) nach dem erfolgten Kiesabbau durch Renaturierung entstandenen Teiche im Bereich der ehemaligen Hammermühle.

Besonders hervorzuheben ist die Anlage der Wasserburg in Günthersleben, noch heute eine der schönsten dieser Art in Thüringen. Der eine Insel umgebende Wassergraben erhält durch starke Quellen stets ausreichende Befüllung.

Entsprechend den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Fließgewässer sowie deren Auen zu erhalten und zu entwickeln. Die o.g. Wasserflächen sind durch Festsetzung als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgeschrieben, welche im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt sind.

Die im Planungsraum vorhandenen Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

7.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaftliche Nutzflächen haben einen Anteil von 77,44% an der Gesamtfläche des Gemeindegebiets (vgl. hierzu Tab. 1 in dieser Begründung).

Die Flächen werden vollständig als Grünland genutzt. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft wurden die Anlagen der land- und fortwirtschaftlichen Betriebe nicht als gesonderte Baufläche dargestellt. Da es sich um privilegierte Vorhaben handelt, ist die Zulässigkeit nach § 35 BauGB gegeben.



Als bestehende Kleinstrukturen innerhalb dieser Flächen werden im Flächennutzungsplan Feldgehölze als Waldflächen dargestellt (gemäß § 2 Abs. 2 ThürWaldG gehören Feldgehölze zu Wald).

10,47% der Gemarkungsfläche besteht aus Wald im Sinne des ThürWaldG (vgl. hierzu Tab. 1 in dieser Begründung). Gemäß § 2 Abs. 1 ThürWaldG ist *„Wald ... jede Grundfläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt und durch ihre Größe geeignet sowie dazu bestimmt ist, die folgenden Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen zu übernehmen, insbesondere*

- 1. der Holzproduktion zu dienen,*
- 2. die günstigen Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Luftreinhaltung zu steigern,*
- 3. der heimischen Tier- und Pflanzenwelt einen Lebensraum zu bieten oder*
- 4. der Erholung für die Bevölkerung gerecht zu werden.“*

Gemäß § 2 Abs. 2 ThürWaldG gehören zum Wald auch *„Waldblößen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Leitungstrassen, Waldwiesen, Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze im Wald, von Wald umschlossene Teiche, Moore und Heiden, Gräben und andere Flächen wie Feldgehölze ...“*.

Die für die Erholungsfunktion bedeutenden Waldgebiete sind die Schloßleite östlich von Mühlberg, das Gebiet am Rhönberg südwestlich von Wandersleben, der Seeberg bei Seebergen sowie die Apfelstädtaue bei Wandersleben.

Die in der Gemeinde Drei Gleichen bestehenden Waldflächen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

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

Mit der Darstellung neuer Bauflächen werden – sofern es sich nicht um Gebiete der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt – grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft finden durch den § 1a BauGB Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist in § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009) geregelt. Dieser besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung, Änderung,



Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Gemäß § 7 Abs. 3 Punkt 6 ThürNatG können, sofern Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgeglichen werden können und auch Ersatzmaßnahmen nicht durchführbar oder nicht zweckmäßig sind, Ersatzzahlungen (Ausgleichsabgabe) entrichtet werden.

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 ist die Eingriffsintensität durch Versiegelung unterschiedlich zu bewerten.

Die mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes zusätzlich dargestellten Eingriffsflächen werden im Rahmen des dem Flächennutzungsplan beigefügten Umweltberichtes bewertet und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen werden aufgezeigt. Dieser „Ausgleichsflächenpool“ wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes integriert.

7.12.1 Übernahme von Empfehlungen aus dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ bildet die Grundlage für die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 5 Abs. 2a BauGB.

Die im Landschaftsplan formulierten Ziele wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, bzw. berücksichtigt, sofern diese im Einklang mit den Zielen der Gemeinde Drei Gleichen zur Weiterentwicklung des Planungsraumes stehen. Unter Abschnitt 10 „Hinweise für die Bauleitplanung“ werden im Landschaftsplan folgende Hinweise für die Bauleitplanung gegeben:

- Bebauungen und Erschließungen (Wohn- und Gewerbebauten) sind ausschließlich nach eingehender Bedarfsermittlung zu dimensionieren und durchzuführen.
- Vor Ausweisung neuer Bebauungsgebiete ist das innerörtliche Potenzial (Lückenbebauung bzw. Sanierung nicht mehr genutzter Gebäude) zu prüfen.
- Zukünftige Bebauungen sind in nachfolgend aufgeführten Gebieten in jedem Fall auszuschließen:
 - geschützte und schutzwürdige Teile von Natur- und Landschaft,
 - in Tal- und Auebereichen,
 - in Hanglagen und



- in Bereichen überregionaler Kaltluftabflussbahnen (siehe Karte „Klima“ im Landschaftsplan)
- Notwendige Bebauungen sind so durchzuführen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigung des Erlebniswertes der Landschaft minimiert werden. Dabei ist vor allem die Neuversiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Entsprechende Maßnahmen sind in der Bebauungsplanung festzulegen. Zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind Grünordnungspläne zu erstellen und umzusetzen.
- Versiegelte Flächen, die nicht mehr entsprechend genutzt werden, sind im Interesse der Wiederherstellung der Bodenfunktion rückzubauen (zu entsiegeln).
- In jedem Fall ist durch die Bauleitplanung zu gewährleisten, dass ökologisch und landschaftsästhetisch wertvolle Übergangszonen vom bebauten zum unbebauten Bereich, unter Verwendung entsprechender Nutzungsformen (Streuobstwiesen, Gärten etc.) erhalten oder geschaffen werden.
- Die Extremstandorte (z.B. Altlasten, kontaminierte Betriebsflächen etc.) sind in der Bauleitplanung besonders zu kennzeichnen und vorrangig für Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigung bereitzustellen.
- Die Fließgewässer sollen im bebauten Bereich harmonisch in das Ortsbild eingeordnet werden.
- Als Schwerpunktbereich für Ersatzmaßnahmen werden Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern, Rückbau gefasster Quellen und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Biotopverbundes vorgeschlagen (siehe auch Karte „Entwicklungskonzeption“ im Landschaftsplan).

Folgende, im Landschaftsplan in Abschnitt 8.5 formulierten Anforderungen an die Naturnutzung durch Siedlung, Industrie und Gewerbe sind für die Gemeinde Drei Gleichen relevant:

- Das Errichten von Wohngebäuden oder gewerblichen Einrichtungen im Außenbereich ist im Sinne des § 35 BauGB zu verhindern.
- Eine Zersiedelung des Planungsgebietes ist zu verhindern, bebaute Bereiche müssen durch geeignete Strukturen unversiegelter Flächen deutlich voneinander abgegrenzt werden.
- Ökologisch sensible Bereiche dürfen durch Neubebauungen oder neue Zerschneidungen durch Verkehrswege nicht beeinträchtigt werden.

- Ortsrandzonen, die infolge historischer Bewirtschaftungsformen eine weitestgehend harmonische Einbindung bebauter Bereiche in die umgebende Landschaft gewährleisten, sind in jedem Fall zu erhalten. Dies betrifft vor allem Streuobstwiesen, Kleingartenanlagen und extensiv genutzte Grünlandbereiche. Alle nicht harmonischen Ortsränder sind im Sinne der Verbesserung der Erholungsfunktion und des Artenschutzes zu entwickeln (siehe auch Karte „Entwicklungskonzeption im Landschaftsplan“)
- Vor Erweiterung von Ortslagen soll nachgewiesen werden, dass es innerhalb des bebauten Bereiches keine Möglichkeit zur entsprechenden Bebauung gibt. Bei der Standortwahl im Ortskern sind die Punkte 6. und 7. besonders zu beachten.
- Vorhandene innerörtliche Freiräume sind vorrangig zu erhalten und gegebenenfalls zu erweitern und qualitativ zu verbessern. Hierbei sind primär vorhandene Grünflächen so zu gestalten und zu pflegen, dass sie ihrer Funktion im Sinne der Erholung, des Klimaausgleiches, des Ortsbildes und des Artenschutzes gerecht werden.
- Einrichtungen zum Schutz und zur Erhaltung bedrohter Arten sind zu pflegen und gegebenenfalls zu erweitern.
- Innerhalb der Ortslagen sind Siedlungsbiotope unbedingt zu erhalten. Dazu zählen alte Mauern, Wegraine, Ruderalstandorte, Wiesen, alte Wirtschaftsgebäude oder Kellergewölbe und Dachstühle.
- Zur Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe sollen vorrangig Altstandorte genutzt werden (das setzt unter Umständen eine Sanierung kontaminierter Flächen voraus).
- Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Ortslagen ist in jedem Fall eine vorherige Ausweisung des Anteils nicht zu versiegelnder Bereiche vorzunehmen.
- Die Ansiedlung von Wohn- und Gewerbekomplexen in Fluß- und Bachauen ist zu verhindern.
- Für versiegelte Flächen, die keiner Nutzung mehr zugeführt werden können, sollen Möglichkeiten des Rückbaus (Entsiegelung) geprüft werden.
- Es sind weiterhin Möglichkeiten zu nutzen, im öffentlichen und im privaten Bereich Teilentsiegelungen zum Zweck der Regenwasserversickerung an Stellen vorzunehmen, die für die Funktionsfähigkeit speziell des Bodens große Bedeutung besitzen und keine Verschmutzungsgefahr des Grundwassers besteht.
- Von verschmutzten Flächen abfließendes Regenwasser muss gesammelt und behandelt werden.

- Das Schadstoffaufkommen aus Industrie, Gewerbe und Haushalten ist durch Veränderungen der technologischen Prozesse zu vermindern (z.B. Vorbehandlung von Abwasser, Einsatz emissionsarmer Brennstoffe).
- Durch geeignete Fördermaßnahmen muss der Anteil von Kohleheizungen in den Haushalten weiter reduziert werden.
- Die ökologische Durchlässigkeit von Wasserläufen im Bereich von Siedlungsgebieten ist zu gewährleisten, sie ist ggf. wiederherzustellen.
- Bei im Ortsbereich vorgesehenen Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, wobei solche zu bevorzugen sind, die einen Bezug zum historischen Ortsbild haben.
- Nicht mehr genutzte Bereiche von Kleingartenanlagen können bei vorhandenem Obstbaumbestand nach Beräumung der Zäune als Streuobstwiesen den Ortsrand bereichern.
- Zur Pflege eines historischen Ortsbildes und Erhöhung der Effektivität für den Artenschutz bzw. der Steigerung eines dorftypischen Erlebniswertes sollte eine Entwicklung genutzter Kleingärten oder Hausvorgärten in Richtung Bauergärten bzw. Refugien alter Blumen-, Obst- und Gemüsesorten angestrebt werden.
- Auf übertriebene Säuberungs- und Beräumungsaktionen im Ortsbereich und an den Ortsrändern bzw. städtetypische „Vergärtnerung“ der Grünflächen ist zu verzichten.
- Bei Bau- und Reparaturmaßnahmen an Gebäuden, Wegen und Zäunen sind bevorzugt landschaftstypische Materialien und Bauweisen zu verwenden.
- Weiterhin sind der Erhalt bzw. eine teilweise Wiederherstellung typischer dörflicher Strukturen wünschenswert, um im Sinne eines sanften Tourismus zu einer Attraktivitätssteigerung der Region beizutragen.

In Abschnitt 8.2 des Landschaftsplans werden folgende Hinweise für die Forstwirtschaft formuliert:

- generell sind alle bestehenden Wald- und Forststandorte vor einer Bebauung oder Erschließung zu sichern
- derzeit vorhandene naturnah ausgeprägte Forstabteilungen sind zu erhalten
- auf Nadelbäume ist bei Aufforstungsmaßnahmen zu verzichten
- intakte Waldsäume sind unbedingt zu sichern und im gesamten Planungsgebiet zu entwickeln
- durch die Aufnahme kleinflächiger und schonender Waldbewirtschaftungsformen ist in den einzelnen Abteilungen die potentielle natürliche Vegetation zu fördern. Großflächige Kahlschläge sind zu vermeiden, auf kleineren Flächen jedoch zum



Erhalt der davon abhängigen Vegetation zuzulassen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Holzerzeugung und der Förderung eines intakten Waldökosystems sind über Femel-, Saum-, Schirmschlag und Plenterbetrieb ungleichaltrige Bestände aufzubauen

- eine Erhöhung des Umtriebsalters der einzelnen forstlich genutzten Baumarten ist anzustreben. Diesbezügliche Richtwerte sind jedoch nicht dogmatisch zu gebrauchen, die forstliche Nutzungsreife als Funktion des Gesundheitszustandes und der individuellen Wüchsigkeit der Bäume ist im Einzelfall zu beurteilen
- Alt- und Totholzbestände sind in gewissem Umfang als Lebensräume in den Beständen zu belassen
- für die Pflege, Holzernte und -transport sind Techniken einzusetzen, die eine größtmögliche Schonung des Bodens und der Vegetation gewährleisten. Das Waldwegenetz ist nur nach Ermittlung eines Bedarfes zu erweitern
- der Einsatz zugelassener, umweltverträglicher Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel ist nur dann zu rechtfertigen, wenn mechanische Verfahren unwirksam oder unverhältnismäßig aufwendig sind und Gefahren für den Wald auf anderen Wegen nicht beseitigt werden können
- durch eine gezielte Bejagung ist ein angemessener Wildbestand zu regulieren
- in den strukturarmen ackerbaulich genutzten Gebieten wird die Anlage von Feldholzinseln auf geeigneten Standorten empfohlen

Bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft, nennt der Landschaftsplan in Abschnitt 8.3 folgende Hinweise:

- Erhaltung der Nutzbarkeit des Wasserdargebots
- Verhinderung einer Übernutzung der vorhandenen Vorkommen
- Erhaltung der Lebensräume Fließ- und Standgewässer
- Erhaltung und Verbesserung der Bedingungen zur natürlichen Regeneration im Wasserkreislauf

Vermieden werden sollen:

- Begradigung von Fluss- und Bachläufen
- Verminderung des Retentionsvermögens durch intensive Nutzung oder Versiegelung
- Neueinleitungen von Abwässern in Oberflächengewässer
- Vermeidung eines Ausbaues des Gewässerprofils außerhalb der Ortschaften, zur Sicherung der Ufer sind standorttypische Gehölze zu pflanzen
- übermäßiger Verbrauch von Wasser zu industriellen und landwirtschaftlichen Zwecken

Die Hinweise wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, soweit es mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Drei Gleichen vereinbar war, beachtet.



Alle übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen in Einklang mit den Zielen des Landschaftsplanes.

7.12.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die dargestellten Entwicklungsflächen stellen einen Flächenpool für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 7 Abs. 2 und 3 ThürNatG dar. Aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplanes können die Entwicklungsflächen nicht parzellengenau dargestellt werden. Die als Flächenpool anzusehende Darstellung der Entwicklungsflächen (T-Flächen) stellt eine Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, auf welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden kann. Insgesamt enthält der Ausgleichsflächenpool 152 Standorte, an denen auf verschiedenste Weise Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Schutz denkbar wären.

Die Gesamtfläche dieser Entwicklungsflächen für Kompensationsmaßnahmen lässt sich aufgrund der erheblichen Anzahl und der noch nicht erfolgten Präzisierung des Umfangs der Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt noch nicht ermitteln. Erst nach Präzisierung der Flächeninanspruchnahme und des Eingriffsumfangs in der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung kann der Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechende Maßnahmen aus dem Flächenpool durchgeführt werden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist in diesem Rahmen abzu prüfen.

Die Arten der (Ausgleichs- und Ersatz-) Maßnahmen auf den dargestellten Entwicklungsflächen sind im Einzelnen beispielhaft:

- Aufforstung der Gehölzbestände entlang von Feldwegen und Verbindungsstraßen, Schaffung von Verbundbiotopen
- Maßnahmen zur Aufwertung und Wiederherstellung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes
- Aufwertung vorhandener Brachen durch beispielsweise Maßnahmen zur Entsiegelung oder Aufforstung und Schaffung neuer Biotope (z.B. Bereich Kasernengelände südwestlich des Seebergs)
- Aufwertungen, Nachpflanzungen und Baumpflege im Bereich von vorhandenen Streuobstwiesen
- Bepflanzung von Lücken in bestehenden Baumreihen (insbesondere Pappelreihen)
- Ergänzungspflanzungen bei Ufergehölzen und entlang bestehender Gräben



- Aufwertung und Erhalt einzelner bestehender Biotope durch Pflege- und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Schloßleite bei Mühlberg)

Eine weitere Möglichkeit für die Kommunen besteht in der Bevorratung von vorgezogenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Form eines Ökokontos. Hier werden Flächen bevorratet, auf welchen Kompensationsmaßnahmen in Zusammenhang mit eingriffsrelevanten Vorhaben oder auch im Vorgriff auf zukünftige Vorhaben durchgeführt werden können. So können auch größere Flächen aufgewertet werden, welche dann anteilig für mehrere kleine Vorhaben bilanziert und verbucht werden können.

7.13 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Seit fast 25 Jahren besteht in Mühlberg das gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Mühlberg“, welches im Jahr 2021 abgeschlossen werden soll. Das Sanierungsgebiet ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

7.14 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB: Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei sind die Altlastenverdachtsflächen entsprechend nachfolgender Kriterien zu differenzieren:

- Auf Verdachtsflächen, die außerhalb von für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen liegen, erstreckt sich die Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB nicht.
- Bei den Verdachtsflächen, die in für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen liegen, ist zu prüfen, ob eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt. Nur in diesem Fall wird die Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausgelöst.

In der Gemeinde Drei Gleichen liegen 29 Altlastenverdachtsstandorte vor, die im Beiplan B1 dargestellt werden. Die in der nachfolgenden Tabelle farbig hervorgehobenen Altlastenverdachtsflächen sind zudem im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Nummerierung der Flächen und Standorte entspricht der Nummerierung im Beiplan B 1:



Nr.	THALIS-Nr.	Bezeichnung	Flur	Art
Gemarkung Grabsleben				
1	04042	Sonde Neudietendorf 3/62	7	Altablagerung
2	04043	Nördlich der B 7	5	Altablagerung
3	04044	LPG „Die Hölle“	3	Altstandort
4	04045	LPG - MVA, Tankstelle und Werkstatt	1 + 2	Altstandort
Gemarkung Cobstädt				
5	04041	Deponie am Diebstieg	4	Altablagerung
6	04046	LPG Massentierhaltung, PSM-Lager	1	Altstandort
Gemarkung Großretzbach				
7	04048	LPG Tankstelle, Landtechnik, Massentierhaltung	2	Altstandort
Gemarkung Mühlberg				
8	04160	Über den Schwänchen	12	Altablagerung
9	04161	Über dem Neusis	11	Altablagerung
10	04162	Am Meinhardsbrunnen	7	Altablagerung
11	04163	LPG Landtechnik und Tankstelle	18	Altstandort
12	04164	Autolackiererei	21	Altstandort
13	04165	Molkerei	20	Altstandort
14	04166	Silo, Massentierhaltung	3	Altstandort
15	04167	LPG Massentierhaltung	2 + 4	Altstandort
Gemarkung Wandersleben				
16	04582	Mühlgraben	6	Altablagerung
17	04583	Agrargenossenschaft	4	Altablagerung
18	04585	Frischei GmbH	2	Altstandort
19	04586	KIM-Standort östlich Richtung Wechmar	5	Altstandort
20	04587	KIM-Legebatterie westlich Richtung Apfelstädt	6	Altstandort
21	04588	Schreinerei, PSM-Lager	4	Altstandort
22	04590	LPG Silo, Tieraufzucht, Landtechnik, Tankstelle	4	Altstandort
23	04591	VEB Landtechnik	8	Altstandort

Nr.	THALIS-Nr.	Bezeichnung	Flur	Art
Gemarkung Wechmar				
24	04609	Deponie im Altfeld	6	Altablagerung
25	04611	Deponie Thomassee	6	Altablagerung
26	04612	Ablagerung „Im Lichtgebete“	5	Altablagerung
27	04613	Deponie im Oberplan	11	Altablagerung
28	04614	LPG Stützpunkt Tankstelle und Landtechnik	2	Altstandort
29	04620	Ehemalige Tankstelle	1	Altstandort

7.15 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen gekennzeichnet werden. Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden.

7.15.1 Bau- und Bodendenkmale

Der Flächennutzungsplan beinhaltet im Ortsteil Mühlberg die nachrichtliche Darstellung zur Umgrenzung von zwei Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen. Diese gemäß § 2 Abs. 2 ThürDSchG geschützten Ensembles sind der historische Ortskern Mühlbergs und das Gut Ringhofen. Der Geschützte Ortskern umfasst folgende Straßen: Johann-Sebastian-Bach-Str., Clara-Zetkin-Str., Ernst-Thälmann-Str., Ochsengraben, Burgstraße, Haarhäuser Str. und Am Untertor.

Ein weiteres Denkmalensemble stellt der Ortskern von Wechmar dar. Dieser umfasst die Straßen Marktplatz, Ernst-Thälmann-Straße, Kirchplatz, Hohenkirchstraße und Bachstraße.



Folgende, in der Denkmalliste des Freistaats Thüringen als Einzelanlagen eingetragene Kulturdenkmale sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt:

Straße	Objekt / Bauwerksname
Gemarkung Wandersleben	
August-Bebel-Straße 4	Wohnhaus, Torfahrt, Einfriedung
August-Bebel-Straße 6	Wohnhaus
Burgruine	Burg „Gleichen“ einschließlich Vorwerk Freudenthal
Schulstraße 19	Dorfbefestigung
Lindenstraße 3	Dorfbefestigung
Kirchstraße 1	Haus, Scheune, Mauer
Menantesstraße 1	ehemalige Amtshaus
Menantesstraße 3	Kirche und Ausstattung (Toranlage transloziert zwischen Amtshaus/Kindergarten als neuer Zugang Kirche)
Menantesstraße 4	Mittelalterlicher Wohnturm mit Nebengebäuden und Torfahrt
Menantesstraße 5	Torbogen
Menantesstraße 6	Wohnhaus, Stall-Scheunen-Gebäude
Menantesstraße 13	Wohnhaus
Menantesstraße 14	Wohnhaus
Menantesstraße 31	Pfarrhaus
Schulstraße 1	Rathaus
Schulstraße 6	Schulgebäude, Grenzstein im Schulhof
Schulstraße 16	Ladenzone
Schulstraße 19	Haus mit Torfahrt, Einfriedung und Nebengebäude „ Henningshof“
Kaffberg	Grenzstein
Gemarkung Grabsleben	
Kleine Gasse 73	Wohnhaus
Schulgasse 1	Kirche St. Maria Magdalena und Ausstattung
Vor dem Steg 18	Haus und Stallgebäude
Gemarkung Cobstädt	
Kirchplatz 8	Pfarrgehöft



Straße	Objekt / Bauwerksname
Kirchplatz 9	Kirche mit Ausstattung
Kirchplatz 11	Gehöft
Schenkstraße 1	Waidstein
Gemarkung Großrettbach	
Neudietendorfer Straße 13	Ehemalige Schule
Kleine Gasse	Evangelische Ferialkirche St. Gotthard mit Ausstattung
Gemarkung Seebergen	
Cobstädter Flur	Bildstock
Günthersleber Straße	Bildstock
Wanderslebener Straße	Bildstock
Hauptstraße	Kirche und Ausstattung
Hauptstraße 15	Inscriptionstein
Hauptstraße 133	Inscriptionstein
Hauptstraße 165	Gemeindeschenke mit Inschriften
Lohbankgasse 155	Wohnhaus
Röhrengasse 75	Hofanlage
Gemarkung Mühlberg	
Spring / Weidbach	Quelle und künstlicher Graben
Am Spring 5	Wohnhaus, Scheune
Am Spring 20	Wohnhaus
Am Spring 22	Wohnhaus
Clara-Zetkin-Straße 9	Gölitzmühle (nur Mühlengebäude)
Ernst-Thälmann-Straße 1	Schützenadler
Ernst-Thälmann-Straße 7	Wohnhaus, Torfahrt
Ernst-Thälmann-Straße 17	Wohnhaus
Ernst-Thälmann-Straße 25	Hofanlage
Ernst-Thälmann-Straße 31	Wohnhaus und Stallgebäude



Straße	Objekt / Bauwerksname
Ernst-Thälmann-Straße 32	Wohnhaus
Ernst-Thälmann-Straße 33	Hofanlage
Geschwister-Scholl-Straße 2	Hofanlage
Geschwister-Scholl-Straße 12	Hofanlage
Geschwister-Scholl-Straße 14	Hellbachs-Hof
Goethestraße 1	Hofanlage und Taubenhaus
Goethestraße 2	Pfarrhof
Goethestraße 3	Gehöft
Goethestraße 4	Wohnhaus mit Scheune, Nebengebäude, Einfriedung, Torhaus einschließlich Pflasterung, Friedhof einschließlich Trauerhalle und Einfriedung
Goethestraße	Kirche
Gothaer Straße 37	Gut Ringhofen
Haarhäuser Straße 2	Gesamtanlage Steigmühle
Haarhäuser Straße 23	Ölmühle
Karl-Liebknechtstraße 9	Wohnhaus
Markt	Waidstein, Marktbrunnen
Markt 2	Gesamtanlage Marktmühle
Markt 3	Kellereingang vom Gasthaus „Zum Weißen Roß“
Markt 8	Hofanlage
Markt 14	Hofanlage, Sonnenuhr
Markt 15	Rathaus
Markt 17	Wohnhaus
Markt 19	Wohnhaus
Markt 23	Wohnhaus
Thomas-Müntzer-Straße 4	Vorwerk
Wandersleber Straße 1	Wohnhaus, Pforte, Einfriedung
Wandersleber Straße 3	Wohnhaus, Torhaus, Pforte
J.-S.-Bach-Straße	Reste der Dorfbefestigung



Straße	Objekt / Bauwerksname
Goethestraße	Reste der Dorfbefestigung
Am Untertor	Reste der Dorfbefestigung
	Mühlburg einschließlich Radegundiskapelle
Gemarkung Günthersleben	
Backhausstraße 10	Fachwerkhaus
Gothaer Straße 1	Rest des ehemaligen Schlosses
Kirchstraße	Kirche mit Ausstattung
Kirchstraße 4	Pfarrhaus mit Einfriedung
Mittelstraße 10	Alte Schule
Gemarkung Wechmar	
Bachstraße 4	Bachhaus
Bergstraße 1	Pferrhaus
Goethestraße 2	Domäne
Hohenkirchenstraße 13	Landhaus „Studnitz“
Kirchplatz 2/4	Schule
Kirchplatz 11	Kirche St. Viti mit Ausstattung, Kirchhof
Lange Straße 9	Hofanlage
Lange Straße 21	Wohnhaus
Lange Straße 41	Wohnhaus (substantiell kein Denkmal mehr)
Markt 1	Haus
Markt 2	Haus
Mühlenstraße 2	Obermühle („Bachmühle“)

Darüber hinaus befinden sich die folgenden archäologischen Denkmale im Gemeindegebiet:

Cobstädt

- Ortsbefestigung

Grabsleben

- Wechsbrunnen

Mühlberg

- Michaeliskapelle
- Redegundiskapelle
- Wälle, Schloßleite

Seebergen

- Steinkreuzgruppe (nördlich und südwestlich)
- Bildstock „Heiliges Kreuz“
- Bildstock (Heilige Helene“
- Bildstock „Stichelsee“
- Grabhügel (Grieshügel)
- Ortsbefestigung

Wandersleben

- Dorfbefestigung
- 3 Steinkreuze
- Wohnturm
- Grabhügel
- Wegesperre
- Burg Gleichen

Günthersleben

- Hügelgräberfeld im Siedlungsbereich „Siebengehege“
- Reste des Wasserschlosses/Wasserburg

Wechmar

- Domäne, Goethestraße 2



7.15.2 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz

Folgende Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich ganz oder teilweise im Planungsgebiet des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes und werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt:

Natura 2000-Gebiete gemäß § 32 BNatSchG

TH-Nr.	Name	Größe des Gebietes	Schutzgebiete innerhalb des im Plangebiet liegenden Natura 2000 Gebietes	Gebietscharakteristik	Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie
54	FFH „Seeberg-Sieblebener Teich“	581 ha			
55	FFH „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“	154 ha			
62	FFH „Drei Gleichen“	888 ha			
63	FFH TÜP Ohrdruf - Jonastal	5.999 ha			
29	EG-Vogelschutzgebiet SPA „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“	10.397 ha	Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf, TÜP Ohrdruf, Erlebachwiesen bei Wölfis, Wilde Gera bis Plaue und Reichenbach		

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Bezeichnung	Nr. nach FIS/LRA	Gemarkung/Standort	Größe
Röhnberg	332	Wandersleben Mühlberg Wechmar	222,7 ha
Schloßleite	333	Mühlberg	120,3 ha
Seeberg	379	Seebergen Günthersleben	366,1 ha
Apfelstädt zwischen Wechmar und Wandersleben	389	Seebergen Wandersleben Wechmar	118,3 ha

Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG

Mit dem Beschluss des Rates des Bezirks Erfurt wurden die Drei Gleichen 1960 als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt. Der Großteil des Landschaftsschutzgebiets befindet sich im Plangebiet. Es liegt zwischen der Ortslage von Mühlberg sowie dem Gewerbegebiet südlich von Wandersleben. Die Binnenabgrenzung wurde nachrichtlich übernommen und ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bezeichnung	Nr. nach FIS/LRA	Gemarkung/Standort	Größe
Drei Gleichen	26	Wandersleben Mühlberg Apfelstädt	1.734 ha

Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

In der Gemeinde Drei Gleichen sind keine Naturparke ausgewiesen.

Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG

Als geologische Naturdenkmale werden das gND Nr. 21 „Mühlberger Spring“, in der Ortslage Mühlberg und das gND Nr. 24 „Kammerbruch“, ca. 1,5 km westlich der Ortslage Seebergen, sowie das gND Nr. 23 „Felsen an der Autobahn A4“, ca. 2 km nordöstlich von Mühlberg, nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.



Darüber hinaus werden die folgenden Naturdenkmale nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt:

- ND Nr. 20: „Lügenlinde“ in Cobstädt
- ND Nr. 21: „Blutbuche auf dem Friedhof“ in Günthersleben
- ND Nr. 22: „Sommerlinde mit Mühlstein“ in Mühlberg
- ND Nr. 23: „Maulbeerhecke“ in Seebergen
- ND Nr. 24: „Eiche mit Holzkreuz (Friedenseiche)“ in Wechmar
- ND Nr. 25: „Schwarzpappeln in der Apfelstädtaue“ nordöstlich von Wechmar
- ND Nr. 26: „Schwarzpappel“ in Wechmar

Flächennaturdenkmale / Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Als geschützter Landschaftsbestandteil ist das „Pferdegehege“ zu nennen, welches vor allem durch seine Quellbereiche von großer Bedeutung ist. Die teilweise mit Wasser gefüllte ehemalige Kiesgrube im Altfeld zwischen Wechmar und Wandersleben ist vor allem aus zoologischer Sicht als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Hier horstet die Rohrweihe, außerdem hat das Gewässer große Bedeutung als Laichbiotop mehrerer Lurcharten.

Zudem sind die Alleen außerhalb des Waldes sowie linienhafte Anpflanzungen wie Hecken und einseitige Baumreihen als Landschaftsbestandteil geschützt, ohne dass es einer besonderen Ausweisung bedarf.

Als Flächennaturdenkmale wurden das FND „Trift am Großen Seeberg“, das FND „Struthwiesen“, beide südwestlich der Ortslage Seebergen, das FND „Keupermergelhügel nordwestlich der Wandersleber Gleiche“, das FND „Längel bei Mühlberg“, nordöstlich der Ortslage Mühlberg, das FND „Torfgrube Mühlberg“, östlich von Mühlberg das FND „Südhang der Schloßleite bei Mühlberg“ sowie das FND „See bei Großrettbach“ nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere FND oder GLB sind im Planungsraum nicht ausgewiesen.

Geotope

Die folgenden geschützten Landschaftsbestandteile in Form von Geotopen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nr. im FNP	Bezeichnung
GT 1	Aufschluss Massenerntnahme am Schalltal
GT 2	Flussdynamik der Apfelstädt
GT 3	Rhätkappe der Mühlburg
GT 4	Badlands Burg Gleichen und Umgebung
GT 5	Werksteinbruch auf dem Röhnberg

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 ThürNatG

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Gemeindegebiet u.a.:

- Quellbereiche
- Naturnahe Fließgewässer
- Naturnahe Standgewässer
- Röhrichte, Landröhrichte, Großseggenriede
- Staudenhochfluren, trockenwarm
- Trocken- Halbtrockenrasen
- Streuobstbestand
- Trockengebüsche
- Geschützte Lockergesteinsgruben und Steinbrüche

7.15.3 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete gemäß § 28 ThürWG

Als Oberflächenwasserschutzgebiete der Schutzzone I sind drei Fassungen, Brunnen ausgewiesen und werden nachrichtlich, südlich von Mühlberg, im Flächennutzungsplan dargestellt. Die ausgewiesenen Schutzzonen II liegen innerhalb der Schutzzone III welche direkt südlich an die Ortslage Mühlberg anschließt, einschließlich des Truppenübungsplatzes Ohrdruf in der Gemarkung Mühlberg.

Überschwemmungsgebiete gemäß § 80 ThürWG

Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs. 1 WHG *„Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden“*.

Das per Rechtsverordnung vom 09.09.2015 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Apfelstädt von der Talsperre Tambach-Dietharz-bis zur Mündung in die Gera ist im Flächennutzungsplan sowie im Beiplan B2 nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 80 ThürWG setzt die Wasserbehörde durch Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiete fest, wobei mindestens die Gebiete berücksichtigt werden, in denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist. Dieser Schritt zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete muss noch erfolgen.



7.15.4 Flächen für die Gewinnung von Rohstoffen – Kiesabbau und Werk- und Dekorationssteine (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 4 BauGB)

Im Gemeindegebiet streichen saale- und weichselkaltzeitliche Kiessande des Quartärs aus. Innerhalb dieser Kiessandverbreitung sind mehrere Felder zur Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Die Kiessande können nach entsprechender Aufbereitung als Betonzuschlagstoffe und als Mineralstoffe für den Straßenbau verwendet werden. Im südlichen Bereich des Großen Seeberges (im Westen des Gemeindegebietes) steht der Sandstein des Oberen Keupers (rät) an. Dieser wird als Werk- und Dekorationsstein gewonnen. Der Sandstein besitzt regional und überregional große Bedeutung für neue Bauten und für Restaurationszwecke.

Das südwestlich von Wechmar dargestellte Kiesabbaugebiet ist Bestandteil des Bewilligungsfeldes Schwabhausen, das sich über die Flur 11, Gemarkung Wechmar, Flur 2, Gemarkung Günthersleben sowie die Fluren 10 und 3 der Gemarkung Schwabhausen erstreckt. Das Bewilligungsfeld ist im RP-MT mit der Bezeichnung KIS 6 als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung dargestellt. Die Gewinnung war in ihrer Geltungsdauer bis zum 31.12.2020 befristet.

Am Standort Schwabhausen wurden die Gewinnungsarbeiten im Jahr 2021 abgeschlossen. Bereits seit dem Jahr 2004 erfolgten abbaubegleitende Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung. Diese Maßnahmen umfassten zunächst die in dem vorgenannten Bewilligungsfeld bergbaulich beanspruchten Flächen mit Ausnahme derjenigen, die für eine vorgesehene Auskiesung der Lagerstätte Wechmar weitergenutzt werden sollten (Flächen der ehemaligen Absetzbecken). Im Jahr 2018 wurden die entsprechenden Arbeiten auf diesen Flächen infolge der ausbleibenden Nachnutzung des Standortes Schwabhausen für den Standort Wechmar ausgedehnt (Verfüllung für eine landwirtschaftliche Nutzung). Im gleichen Jahr beantragte die MKW GmbH die Beendigung der Bergaufsicht für die Betriebsfläche der ehemaligen stationären Aufbereitungsanlage. Die entsprechende Abschlussbefahrung fand am 13.02.2019 statt. Für die Kiessandlagerstätte Schwabhausen stehen zusammenfassend noch abschließende Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung aus.

Bei den nordöstlich von Wechmar dargestellten Kiesabbauflächen handelt es sich um die Bewilligungsfelder „Wechmar-Südost“ und „Wechmar-Nordost“, die im Regionalplan Mittelthüringen unter KIS 7 und KIS 8 als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen sind. Die Bewilligungsfelder sind in ihrer Geltungsdauer bis zum Jahr 2022 bzw. 2047 befristet.

Auf den vorbezeichneten Bewilligungsfeldern wurde der Abbau nicht begonnen. Der Planfeststellungsbeschluss 300/2011 ist inzwischen verfristet. Das Unternehmen hat dem damaligen Thüringer Landesbergamt mit Schreiben vom 23.09.2016 mitgeteilt, das planfestgestellte Vorhaben aufzugeben. Eine Kiessandgewinnung im Bereich der Bewilligungsfelder wäre jedoch unter Voraussetzung einer entsprechenden bergbaurechtlichen Genehmigung weiter möglich.



Des Weiteren wird das Gemeindegebiet von der im RP-MT dargestellten Vorranggebietsfläche WD 1 Sandstein Seebergen tangiert. Die Bewilligung „Sandstein auf dem Seeberg bei Gotha (Güntherslebener Bruch)“ wurde zuletzt im November 2020 bis 31.12.2050 verlängert.

Durch das Landratsamt Gotha wurde mit Bescheid vom 06.03.2009 der Bauantrag „Abbau von Rohkies und Wiederverfüllung in der Gemarkung Günthersleben“ in einer Größe von ca. 4,2 ha genehmigt. Im Entwurf der 1. Änderung des RP-MT wird die Fläche unter KIS 26 als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der bergrechtlich und baurechtlich genehmigten Rohstoffsicherungsflächen.



8. Verwendete Literatur und Quellen

AIB Architektur- und Ingenieurbüro GmbH Erfurt – Fulda:

Bebauungsplan der Gemeinde **Mühlberg** Allgemeines Wohngebiet „Am Damberg“
Gotha 1992

AIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH:

Bebauungsplan der Gemeinde **Wandersleben** Gewerbegebiet „Am Steinfeld“
Gotha 1993

Architekturbüro Dipl.-Ing. H.D. Ommer:

Bebauungsplan der Gemeinde **Grabsleben** Wohngebiet „Wiesenweg“ – 1. Änderung
Erfurt 1994

Architekturbüro Dipl.-Ing. W. Schrott:

Bebauungsplan der Gemeinde **Grabsleben** Wohngebiet „Wiesenweg“ – 2. Änderung
Erfurt 1995

Architekturbüro Dr. Walther + Walther:

Bebauungsplan der Gemeinde **Grabsleben** Wohngebiet „Wiesenweg“
Erfurt 1993

Architekturbüro Götze:

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde **Seebergen** Wohngebiet „Am Hohen Berg“
Gotha 2000

Architekturbüro Götze:

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde **Seebergen** Wohngebiet „Am Hohen Berg“ –
1. Änderung
Gotha 2000

Architekturbüro Manfred von Rhein

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grabsleben OT **Cobstädt** Wohngebiet „Am Biel“
Hattingen 1992

BAU-HAUS PROJEKT Schmalkaden GmbH:

Bebauungsplan der Gemeinde **Wandersleben** „Unter dem Dorfe“
Schmalkaden 2004

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung

<https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html>

Büro für Landschaftsarchitektur Frank Feistel

Gewässerentwicklungsplan „Drei Gleichen“



Erfurt 2015

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft / Energievision Franken:
Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen.
Gotha 2013

Freistaat Thüringen

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel.
Erfurt 2014

Freistaat Thüringen

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Thüringer Wohnungsmarktbericht – Beobachtung und Ausblick.
Erfurt 2012

Freistaat Thüringen

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2011
Erfurt 2012

Freistaat Thüringen

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018
Erfurt 2018

Festschrift 1225 Jahre Großrettbach

Drei Gleichen 2011

Gemeinde Drei Gleichen

<http://www.gemeinde-drei-gleichen.de>

Hoppert, M; Siegesmund, S.

Die Drei Gleichen - Baudenkmäler und Naturraum
Leipzig 2013

Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung S. Schleip:

Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“
Wandersleben 1996

Ingenieurbüro Herr von Rhein:

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde **Wandersleben** „Wandwiese“
Hattingen 1994

Ingenieurbüro Herr von Rhein:

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde **Wandersleben** „Wandwiese“ – 1. Änderung
Hattingen 1995



Ingenieurbüro PROWA GmbH in Zusammenarbeit mit INL

Gewässerentwicklungsplan „Apfelstädt“

Erfurt 2002

Kompetenzzentrum zur Entwicklung Regionaler Netzwerke GmbH (K.E.R.N.):

Verkehrsnetzkonzeption „Thüringer Burgenland – Drei Gleichen“

Erfurt 2007

Kompetenzzentrum zur Entwicklung Regionaler Netzwerke GmbH (K.E.R.N.):

Abschlussbericht zum REK „Burgenland – Drei Gleichen“

Erfurt 2002

Landschaftsarchitektur-Büro Alkewitz, Erfurt:

Bebauungsplan der Gemeinde **Mühlberg** „18-Loch Golfanlage – Gut Ringhofen, Mühlberg“ – 1. Änderung

Mühlberg 2014

MBI GmbH – Mühlberger Bauplanungs- und Ingenieurgesellschaft:

Bebauungsplan der Gemeinde **Mühlberg** „Am Segelsberge“

Mühlberg 1993

Ortsteil Seebergen

<http://www.seebergen.info>

Planungsbüro Gräser & Leepin

Bebauungsplan der Gemeinde **Mühlberg** „18-Loch Golfanlage – Gut Ringhofen, Mühlberg“

Mühlberg 2003

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft:

Bebauungsplan der Gemeinde Drei Gleichen OT **Grabsleben** „Biogas-Anlage Grabsleben“

Gotha 2010

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Gemeindliche Entwicklungsplanung für die Dorfregion Grabsleben, Großrettbach und Cobstädt

Gotha 2016

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.):

Regionalplan Mittelthüringen.

Weimar 2011

SIEGEL – BORN – DEIMLING Ingenieurgesellschaft mbH:

Bebauungsplan der Gemeinde **Grabsleben** „Gewerbegebiet Grabsleben“

Dillenburg - Gotha 1994



Thüringer Landesamt für Statistik
Statistischen Monatsheft Dezember 2017
Erfurt 2017

Thüringer Landesamt für Statistik
<https://statistik.thueringen.de>

Hinweis: Die in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführten gesetzlichen Grundlagen werden hier nicht nochmals aufgeführt.

