



Gemeinde Drei Gleichen

**BEBAUUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „AN DER ERFURTER LANDSTRASSE“
IM ORTSTEIL GÜNTHERSLEBEN-WECHMAR**

BEGRÜNDUNG

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 Juni 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
1. Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
2. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	8
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich	11
4. Rechtsverhältnisse	12
5. Planverfahren	14
6. Bodenordnende Maßnahmen	15
7. Übergeordnete Planungen	15
7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	15
7.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	16
7.3 Flächennutzungsplan (FNP)	18
7.4 Landschaftsplan (LP)	18
7.5 Schutzgebiete	19
8. Planung	20
8.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	20
8.2 Allgemeine Ziele	20
8.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	21
8.3.1 Art der baulichen Nutzung	21
8.3.2 Maß der baulichen Nutzung	21



8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
8.5	Erschließung	23
8.5.1	Verkehr	23
8.5.2	Ver- und Entsorgung	24
8.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	25
8.7	Altlasten	25
8.8	Grünflächen	26
8.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
8.10	Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen	27
8.11	Darstellungen ohne Normcharakter	27
9.	Grünordnung	27
10.	Flächenbilanz	31
11.	Kosten	31
	Hinweis	32
	Verfahrensvermerke	32

Anlage:

LEG Thüringen Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH:
Flächennutzungsplan Gemeinde Günthersleben-Wechmar
Begründung (Auszug), Stand: 26.04.2018



VORBEMERKUNG

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Erfurter Landstraße“ noch selbständige Gemeinde Günthersleben-Wechmar hat in den vergangenen Jahren der in den beiden Ortsteilen Günthersleben und Wechmar bestehenden Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen durch die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Rechnung getragen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzungen konnten an der Nordseite der im Ortsteil Günthersleben gelegenen Authstraße 10 Baugrundstücke, am Weinberg vier Baugrundstücke sowie im Ortsteil Wechmar an der Langen Straße ein Baugrundstück geschaffen werden. Darüber hinaus konnten durch Nutzung einzelner Baulücken, so z.B. an der Seebergstraße, Wohnbauflächen geschaffen werden.

Alle o.a. Wohnbaugrundstücke sind an junge Familien vergeben, so dass es der Gemeinde gelungen ist, junge ortsansässige Menschen in der Familiengründungsphase an die Gemeinde zu binden.

Leerstehende dörfliche Bausubstanz ist weiterhin nicht verfügbar.

Aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung und dem ausgeprägten Dorfleben ist in Günthersleben-Wechmar die Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbauflächen anhaltend hoch. Für das Plangebiet an der Erfurter Landstraße liegen der Gemeinde 30 Bewerbungen für die Wohnbaugrundstücke vor.

Nach dem im Juli 2018 erfolgten Zusammenschluss der Gemeinden Drei Gleichen und Günthersleben-Wechmar zur Landgemeinde Drei Gleichen führt diese unter der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das seit 2006 ruhende Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Günthersleben-Wechmar fort. Ein wichtiges Entwicklungsziel ist dabei die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der in der Gemeinde bestehenden Nachfrage ortsansässiger junger Menschen.

Nachdem die ehemals selbständige Gemeinde Günthersleben-Wechmar zur Schaffung von Wohnbauflächen die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken sowie durch die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen genutzt hat, sind nunmehr keine weiteren Baulandreserven, Baulücken oder leerstehende Bausubstanz verfügbar. Da innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges keine weiteren Möglichkeiten für eine bauliche Eigenentwicklung im Ortsteil Günthersleben-Wechmar bestehen, trägt die



Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wechmar anschließen, der aktuell von Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Günthersleben-Wechmar an die Gemeindeverwaltung herangetragenen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist an der Erfurter Landstraße kurzfristig realisierbar, da sowohl die verkehrliche als auch die versorgungstechnische Anbindung der zukünftigen Baugrundstücke schon vorhanden ist.

Im Rahmen der vom 19.03.2018 bis zum 20.04.2018 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten öffentlichen Auslegung erging durch die Ohra-Energie GmbH der Hinweis, dass innerhalb der geplanten nordöstlichen Grundstücke auf dem Flurstück 210/3 eine unterirdische Gas-Hochdruckleitung verläuft. Zum Zwecke der Vermeidung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbundenen Einschränkungen der Nutzbarkeit der betroffenen Baugrundstücke erfolgte eine Ausweitung der öffentlichen Fläche auf diese Bereiche. Die Baugrenzen und Grenzen der Wohnbauflächen wurden entsprechend dieser Änderung in nordwestliche Richtung verschoben. Da die Grundzüge der Planung durch diese Planänderung berührt werden, erfolgt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem geänderten Bebauungsplan-Entwurf.

1. ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1,58 Hektar große, ehemals landwirtschaftlich genutzte, mit Ausnahme einer Feldscheune und eines überdachten Heulagers unversiegelte Fläche am östlichen Ortsrand der Ortslage Wechmar, nordwestlich angrenzend an die Erfurter Landstraße.

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht auf den oben beschriebenen Flächen zur effizienten Ausnutzung bestehender Infrastruktur- und Erschließungsanlagen innerhalb des Siedlungsraumes. Nordwestlich an die Erfurter Landstraße angrenzend sollen gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung südöstlich der Erfurter Landstraße zwölf Wohnbaugrundstücke



geschaffen werden. Da in dem Ortsteil Günthersleben-Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen bei anhaltend hoher Nachfrage nach Bauflächen nunmehr keine Baulücken bzw. leerstehende Gebäude mehr zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen durch junge, ortsansässige Familien und junge Menschen in der Familiengründungsphase Rechnung tragen und für die bauliche Eigenentwicklung im Ortsteil Günthersleben-Wechmar Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Es ist somit das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, Bauflächen für Einheimische auf den Grundstücksflächen entlang der Erfurter Landstraße zu schaffen.



Abb. 1 und 2: Straßenraum entlang der Erfurter Landstraße, Blick in das Plangebiet von Süden

Durch die Nutzung einer in diesem Bereich nur einseitig bebauten Straße mit vorhandener versorgungstechnischer Erschließung erfolgt eine effiziente Ausnutzung vorhandener Infrastruktur, womit durch Aufstellung des Bebauungsplanes eine kostensparende Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs ermöglicht wird.



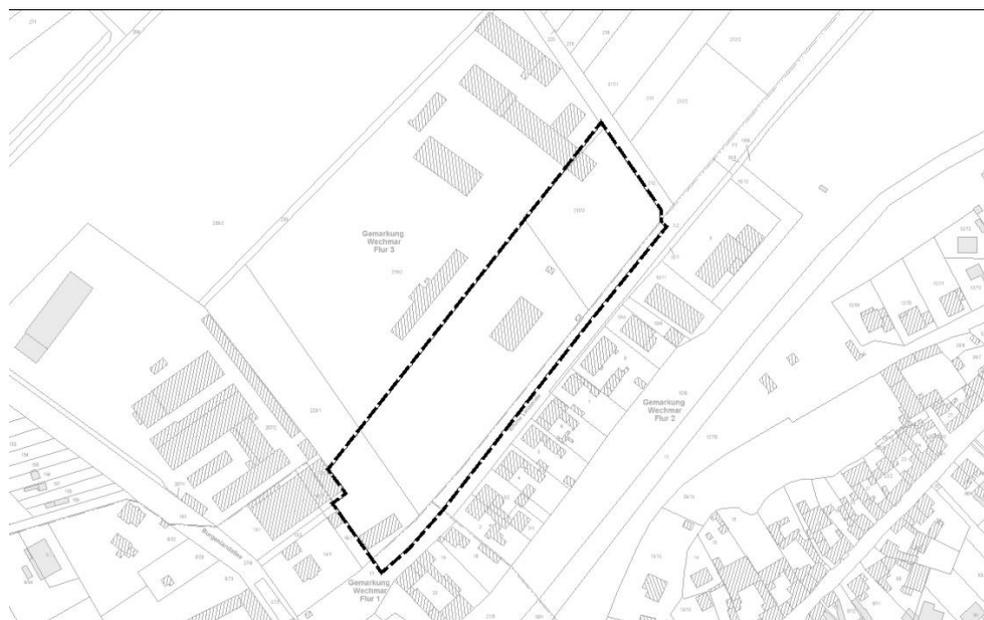


Abb. 3: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen, „Offene Geodaten“)

1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Umnutzung brachliegender landwirtschaftlicher Flächen zu Bauland.
- Schaffung von Bauflächen für ortsansässige junge Menschen in der Familiengründungsphase.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Fassung des Straßenraumes der Erfurter Landstraße im Siedlungsbereich durch beidseitige straßenbegleitende Bebauung.
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Abriss bestehender, nicht mehr genutzter und dem Verfall preisgegebener Bausubstanz.
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage für bauliche Nutzungen durch Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur im bestehenden Siedlungsgefüge.



2. ERMITTLUNG DES WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Günthersleben-Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) erfolgte eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung sowie eine Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs. Die Betrachtungen erfolgten auf Grundlage von Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS).

Danach verzeichnet der Ortsteil Günthersleben-Wechmar seit 2006 einen Bevölkerungsrückgang (von 3.094 Einwohnern 2006 auf 2.999 Einwohner 2016).

	Gesamtbevölkerung	Jahresveränderung	Wanderungssaldo*		Natürliches Saldo**	
		Personenanzahl	Personenanzahl	pro 1000 EW	Personenanzahl	pro 1000 EW
2006	3.094	-37	-36	-11,6	-1	-0,3
2007	3.078	-16	-4	-1,3	-12	-3,9
2008	3.090	12	8	2,6	4	1,3
2009	3.051	-39	-34	-11,2	-5	-1,6
2010	3.033	-18	-12	-3,9	-6	-1,9
2011*	3.038	5	-36	-11,9	-	-
2012	3.028	-11	-4	-1,3	-7	-2,3
2013	2.990	-38	-29	-9,7	-9	-3,0
2014	2.972	-18	-15	-5,1	-3	-1,01
2015	2.982	+ 10	4	1,3	6	2,01
2016	2.999	+ 17	24	7,9	-7	-2,33

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Günthersleben-Wechmar von 2006 bis 2016 (Quelle: LEG Thüringen 2018; Flächennutzungsplan Gemeinde Günthersleben-Wechmar, Begründung)

Der allgemeine Bevölkerungsrückgang ist auf den stark negativen Wanderungssaldo und den ebenfalls negativen natürlichen Saldo (Differenz aus der Anzahl Geborener und Gestorbener) zurückzuführen. In den Jahren 2015 und 2016 ist der Wanderungssaldo positiv, wodurch ein geringfügiger Bevölkerungszuwachs gegenüber den Vorjahren entsteht. (vgl. in der Anlage zu dieser Begründung: LEG Thüringen mbH, Flächennutzungsplan Gemeinde Günthersleben-Wechmar, Stand: 26.04.2018, Begründung, S. 5)

Die Datenlage des Thüringer Landesamtes für Statistik weist in der Fortschreibung der Bevölkerungszahl für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 2.167 Einwohnern aus.



Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bevölkerungsrückgangs von ca. 10 Einwohnern pro Jahr über den Zeitraum von 2006 bis 2016 prognostiziert die LEG Thüringen mbH einen jährlichen Bevölkerungsrückgang von ca. 11 Einwohnern pro Jahr bis zum Jahr 2030.

	2000	2006	2016	2025	2030
Günthersleben-Wechmar	3.178	3.094	2.999	2.900	2.845
Saldo (in %)	-	-2,6	-3,1	-3,3	-1,9

Abb. 5: *Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Günthersleben-Wechmar bis zum Jahr 2030 (Quelle: LEG Thüringen mbH, 2018; Flächennutzungsplan Gemeinde Günthersleben-Wechmar, Begründung)*

Auf Grundlage dieser Prognosen ist nach den Ausführungen der LEG Thüringen mbH bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 8,3 % auf eine Bevölkerungszahl von 2.845 Personen auszugehen. Diese Prognose geht aufgrund der Lage des Ortes an der A4 zwischen Erfurt und Gotha von einem Nullwanderungssaldo aus. Dies bedeutet, dass die Abwanderung junger ortsansässiger Menschen durch die Zuwanderer, die in den Gewerbegebieten Arbeit finden, ausgeglichen wird. Von einer verstärkten Zuwanderung wird in den kommenden Jahren aufgrund des vorhandenen Angebots an attraktiven Wohnstandorten in den umliegenden Städten und Gemeinden nicht ausgegangen. (vgl. ebd., S. 5)

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird weiter ausgeführt, dass sich aufgrund mangelnder Daten keine Aussage zur Entwicklung der Anzahl der Haushalte über den Zeitraum zwischen 2006 und 2016 treffen lässt. Dennoch lässt sich anhand der aktuellen Bevölkerungszahl und der Anzahl an Wohnungen (1.348 Wohneinheiten) unter Berücksichtigung einer Leerstandsquote von 2% eine Gesamtzahl von 1.321 Haushalten für den Ortsteil Günthersleben-Wechmar ermitteln. Dieser Wert entspricht einer Quote von ca. 2,3 Personen je Haushalt und liegt über dem Thüringer Durchschnittswert von 1,93 Personen je Haushalt. Verglichen mit 2006 hat sich der Thüringer Durchschnittswert innerhalb von zehn Jahren um 0,07 Personen je Haushalt verringert. Durch die fortschreitende Überalterung der Gesellschaft und den daraus resultierenden Sterbeüberschuss wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße zukünftig weiter verringern wird. (vgl. ebd., S. 4)



Nach Berechnungen der LEG Thüringen mbH hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Günthersleben-Wechmar zwischen 2011 und 2016 um ca. 0,13 verringert. Dies entspricht einem Rückgang von 4,2 %. Bezogen auf das Jahr 2030 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Günthersleben-Wechmar weiter abnehmen, hierbei wird durch die LEG für das Jahr 2030 ein Wert von ca. 1,95 Personen je Haushalt angenommen. (vgl. ebd., S. 6) Durch Gegenüberstellung der prognostizierten Bevölkerungszahl für das Jahr 2030 (2.845 Einwohner) und der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße (1,95 Personen je Haushalt), lässt sich für 2030 ein Bedarf von 1.459 Wohnungen ermitteln. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 0,5 % (7 Wohnungen) ergibt sich ein Gesamtbedarf von 1.466 Wohnungen. Verglichen mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand von 2016 (1.321 Wohneinheiten) besteht somit ein statistischer Fehlbedarf von 145 Wohneinheiten. (vgl. ebd., S. 8)

In der weiteren Betrachtung erfolgte durch die LEG Thüringen mbH eine Analyse des Bestandes an Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie der jeweiligen Wohnbaufläche je Gebäudetyp. Umgerechnet auf die vorliegenden Daten des Ortsteils Günthersleben-Wechmar ergibt sich ein Bedarf an 76 Wohnungen in Einfamilienhäusern, 40 Wohnungen in Zweifamilienhäusern und 29 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bezogen auf die tatsächliche Wohnbaufläche je Gebäude wurde für das Jahr 2030 ein gesamter Wohnbauflächenbedarf von neun Hektar ermittelt. Davon sind jeweils ca. 5,9 Hektar für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, 2,4 Hektar für die Bebauung mit Zweifamilienhäusern und 0,7 Hektar für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. (vgl. ebd., S. 9 ff.)

Ausgehend von den Berechnungen der LEG, den anhaltenden Entwicklungen innerhalb des Wohnungsmarktes sowie der bestehenden konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen von Seiten junger Menschen, welche sich in der Lebensphase der Familiengründung befinden, ist aus Sicht der Gemeinde Drei Gleichen die Ausweisung des Wohngebietes „An der Erfurter Landstraße“ im Ortsteil Günthersleben-Wechmar in einer Größe von ca. 1,58 Hektar zur Deckung des örtlichen Bedarfs begründet.



3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang der Ortslage Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen. Es grenzt nordwestlich an die in Richtung Seebergen verlaufende „Erfurter Landstraße“ an. Die Umgebung ist geprägt von dörflich geprägter Einzelhausbebauung im Südosten sowie in Richtung Ortsmitte. Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich die leerstehenden Gewerbehallen der ehemals hier ansässigen Fa. Rockinger und landwirtschaftliche Gebäude.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 208/1, 210/2 und 210/3 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar sowie zur Sicherung des Anschlusses an das öffentliche Straßenverkehrsnetz Teilflächen der Straßenparzelle der Erfurter Landstraße mit der Flurstücknummer 17 in der Flur 1 der Gemarkung Wechmar und der Flurstücknummer 1/2 in der Flur 2 der Gemarkung Wechmar. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,58 Hektar und wird begrenzt:

- | | |
|---------------|--|
| Im Nordwesten | durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilbereiche der Flurstücke 208/1, 210/2 und 210/3 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar. |
| Im Nordosten | durch die landwirtschaftliche Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 212 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar. |
| Im Südosten | durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilbereiche der Straßenparzelle der Erfurter Landstraße mit der Flurstücknummer 17 in der Flur 1 der Gemarkung Wechmar sowie der Flurstücknummer 1/2 in der Flur 2 der Gemarkung Wechmar. |
| Im Südwesten | durch das Flurstück 16/1 in der Flur 1 der Gemarkung Wechmar sowie das Flurstück 208/2 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar. |





Abb. 6: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

4. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Für den Ortsteil Güntherleben-Wechmar liegt das Feststellungsexemplar eines Flächennutzungsplans mit Stand Mai 2006 vor. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfs durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG), in welchem eine Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche erfolgt.



Aufgrund des dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen und der notwendigen geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB und in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Eine Vorprüfung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Durchführbarkeit nach § 13b BauGB ergab, dass

- es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
- die beabsichtigte Zielsetzung der Festsetzung von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b Satz 1 BauGB dient,
- die beabsichtigte Zielstellung dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dient, indem Flächen nur in notwendigem Umfang beansprucht werden,
- der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.



Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei Ermittlung auf Grundlage einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt ca. 4.056 m² und liegt damit unter der gemäß § 13b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

5. PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der zu diesem Zeitpunkt noch selbständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Erfurter Landstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2017 beschlossen.

In der Sitzung vom 20.02.2018 erfolgte im Gemeinderat der zu diesem Zeitpunkt noch selbständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 19.03.2018 bis zum 20.04.2018. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.02.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Aushang bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 14.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe des Geltungsbereiches sowie den geplanten Grundstücksgrenzen. Die Änderung erfolgte vor dem Hintergrund des im Planverfahren durch die Ohra-Energie GmbH gegebenen Hinweises, dass innerhalb der geplanten nordöstlichen Wohnbau-Grundstücke auf dem Flurstück 210/3 eine Gas-Hochdruckleitung verläuft. Zum Zwecke der Vermeidung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbundenen Einschränkungen der Nutzbarkeit der betroffenen Baugrundstücke erfolgte eine Verbreiterung der den Wohnbauflächen südöstlich vorgelagerten öffentlichen Fläche.



Die Baugrenzen und Grenzen der Wohnbauflächen wurden entsprechend dieser Änderung in nordwestliche Richtung verschoben.

Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung ist in der Planzeichnung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Grenze des festgesetzten Wohngebiets wurde entsprechend weiter nach Nordwesten verschoben. Um weiterhin die angestrebten Grundstückstiefen von 40 Meter erreichen zu können und eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich entsprechend der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen um ca. acht Meter verbreitert. Der festgesetzte Grünstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs bleibt in der Breite von 10 Meter erhalten, die Gesamtfläche der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche ändert sich lediglich geringfügig.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

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

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



7.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des RP-MT 2011 ist der im ländlichen Raum gelegene Ortsteil Günthersleben-Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen dem Grundversorgungsbereich der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet.

Südlich der Gemeinde verläuft die BAB 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung, westlich die Bundesstraße 247 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.

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

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

Gemäß Grundsatz G 2-3 des RP-MT sollen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung *„bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“* (RP-MT 2011, S. 15)

Zugleich heißt es in der Begründung zum Grundsatz G 2-3, dass in der Planungsregion Mittelthüringen „... neben einer Vielzahl nachnutzbarer Brach- und Konversionsflächen ein umfangreiches Angebot an Siedlungsflächen ... in bereits erschlossenen Gebieten zur Verfügung“ stehe (ebd.).

Der Regionalplan Mittelthüringen weist den zwischen dem Fließgewässer 1. Ordnung „Apfelstädt“ und dem Fließgewässer 2. Ordnung „Mühlgraben“ gelegenen Bereich der Ortslage des Ortsteils Günthersleben-Wechmar als Teil des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz „hw-11 – Untere Apfelstädt“ aus.

Gemäß Grundsatz G 4-7 des RP-MT soll in den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz *„der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (RP-MT 2011, S. 71 f.)



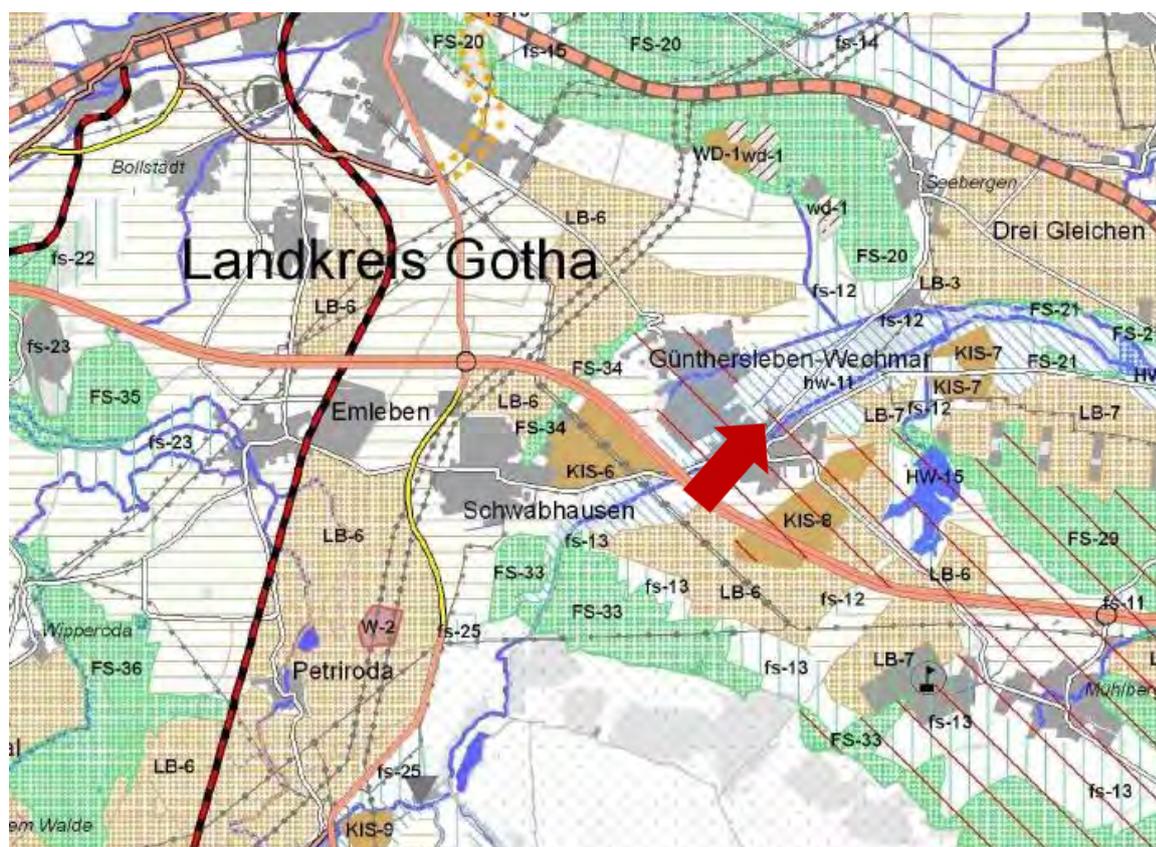


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes. Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes.

In der Begründung zu Grundsatz G 4-7 heißt es, dass die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz „*überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers, mit dem im Mittel etwa alle 200 Jahre zu rechnen ist (HQ200), überflutet werden können*“, beinhalten, in denen vorhandene Hochwasserschutz-einrichtungen keine Wirkung zeigen. (RP-MT 2011, S. 72)

„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten dient dem Schutz vor den nachteiligen Auswirkungen von Hochwasserereignissen. Die Gemeinden und Landkreise erhalten Kenntnis über die latente Gefahr einer Überschwemmung können dies insbesondere bei der Bauleitplanung bzw. bei entsprechenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigen.“ (RP-MT 2011, S. 72)



7.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Ortsteil Günthersleben-Wechmar liegt das Feststellungsexemplar eines Flächennutzungsplans mit Stand Mai 2006 vor. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfs durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG), in welchem eine Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche erfolgt.

Im Kontext mit der im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu formulierenden Entwicklungsziele zur Art der baulichen Nutzung für den nordwestlich anschließenden, als „Rockinger-Gelände“ bezeichneten ehemaligen Gewerbestandort sind Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung am Standort Erfurter Landstraße auszuschließen.

7.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung - INL Schleip, Wandersleben 1996) maßgeblich. Das Plangebiet ist darin als Teil einer gewerblichen Baufläche ausgewiesen.

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



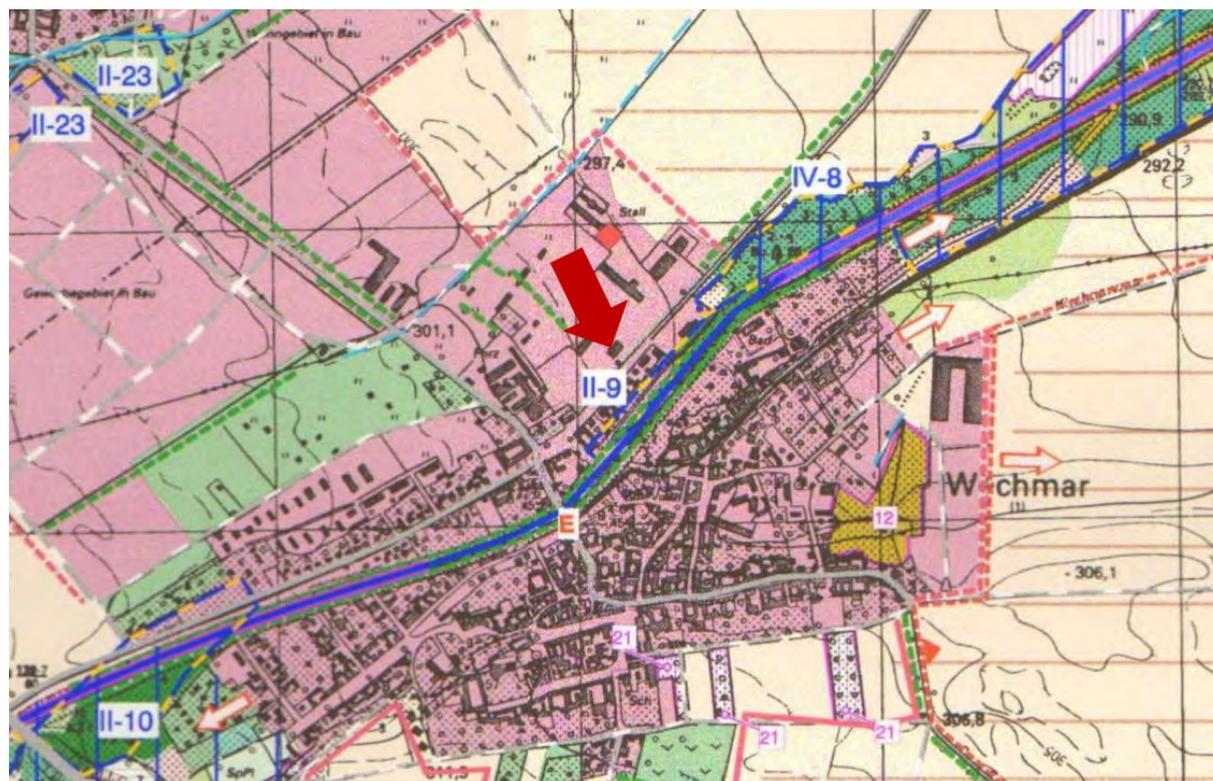


Abb. 8: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Teilraum Neudietendorf“ (Quelle: INL Schleip, 1996). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes. Die Signatur „II-9“ bezieht sich auf einen blau/gelb umrahmten Lebensraumkomplex gefährdeter Tier- und Pflanzenarten außerhalb von Schutzgebieten mit überörtlicher Bedeutung in der Nähe der Apfelstädte südöstlich des Plangebietes.

7.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Schutzgebiete berührt.

Etwa 100 Meter östlich des Geltungsbereiches beginnt das Naturschutzgebiet „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“. In einer Entfernung von ca. 300 Meter weiter östlich befinden sich zudem das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“.





Abb. 9: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der östlich des Plangebiets gelegenen Schutzgebiete (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

8. PLANUNG

8.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

8.2 Allgemeine Ziele

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



geschaffen.

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

8.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Diese Festsetzung wird begründet durch die städtebauliche Prägung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Wohnnutzung sowie der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungen wird mit der Zielstellung begründet, das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im Plangebiet Windenergieanlagen als Nebenanlagen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Ortsbild als nicht zulässig festgesetzt.

8.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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



a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet unter Beachtung der durch dörfliche Bebauung mit einem hohen Anteil an Grün- und Gartenflächen geprägte Eigenart der näheren Umgebung mit 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Durch die Bezugnahme der Höhen der Erdgeschossfußböden auf die festgesetzten unteren Bezugshöhen in Meter über NHN wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper über dem Bestandsgelände ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Geltungsbereich auf 9,00 Meter – jeweils bezogen auf die in der Planzeichnung und im Textteil des Bebauungsplanes unter der Nr. 2 festgesetzten unteren Bezugshöhen über NHN – begrenzt.

Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe, gewährleisten eine mit der umgebenden Bebauung harmonisierende Einordnung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext unter Beachtung der vorherrschenden Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung.

Da die Umgebungsbebauung des Plangebietes durch dörfliche, ehemals landwirtschaftlich genutzte Einzelhausbebauung geprägt ist, dient die Festsetzung, dass je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, der Einfügung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.



8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwölf Baugrundstücke geschaffen werden.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem entsprechenden seitlichen Abstand zu errichten, um den dörflichen Charakter der näheren Umgebung zu bewahren. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter überschritten werden.

Stellplätze für Pkw, Carports oder Garagen dürfen nur bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze errichtet werden. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes und ermöglicht die Herausbildung zusammenhängender Grünbereiche in Gestalt von Hausgärten entlang der straßenabgewandten Gebäuderückseiten. Zudem ist darauf zu achten, dass Carports und Garagen um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten sind, um auch zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine städtebauliche Strukturierung des Gebietes zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dies gilt ebenso für nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen.

8.5 Erschließung

8.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von Südosten über die Erfurter Landstraße. Somit werden für die Erschließung der Wohnbauflächen bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzt. Flächen für die Errichtung eines Gehweges, zur Schaffung öffentlicher straßenbegleitender Parkflächen und zur grünräumlichen Gestaltung der Erfurter Landstraße stehen an der Erfurter Landstraße im Anschluss an die straßenzugewandten Grenzen der Baugrundstücke zur Verfügung.



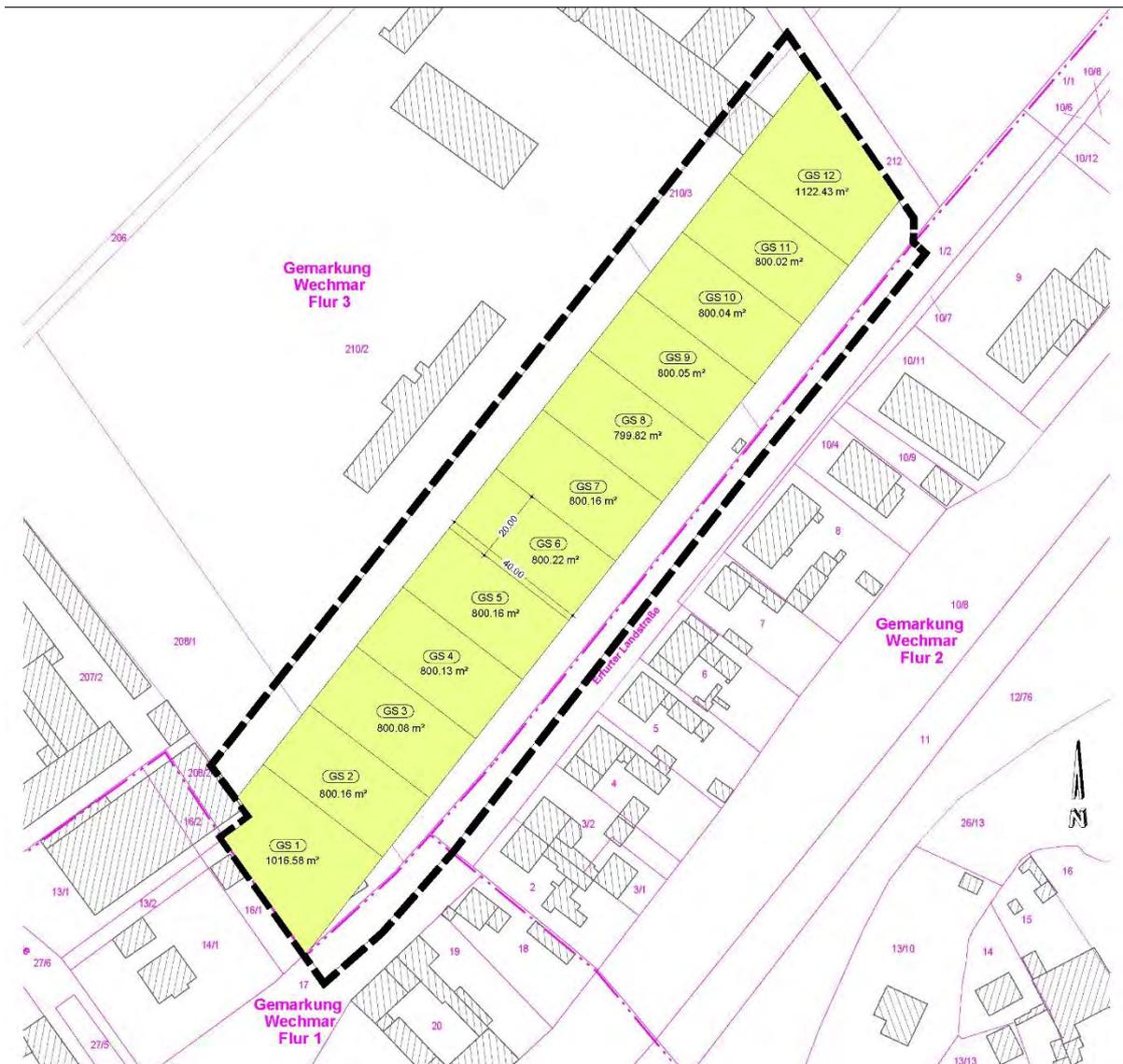


Abb. 10: Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung

8.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Drei Gleichen ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung obliegen dem Zweckverband. Die Entsorgung des Schmutzwassers und die Trinkwasserversorgung sind über die vorhandenen Leitungssysteme innerhalb der Erfurter Landstraße gegeben.



Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreiskommunen weist in seiner im Planverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 21.03.2018 darauf hin, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser (Wohngrundstücke und Straßenverkehrsflächen) nicht in das öffentliche Entwässerungsnetz übernommen werden kann und anderweitig beseitigt werden muss.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

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

Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen Nutzungen (siehe Aufzählung im Kapitel 8.3.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin bestehen in der näheren Umgebung keine Emissionsorte, die immissionsrechtliche Auswirkungen auf die Gebietsnutzung haben bzw. die bauplanungsrechtlicher Regelungen bedürfen.

Durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen und Nutzungsoptionen, z.B. landwirtschaftliche Gebäude und leerstehende Gewerbehallen, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da bei der Formulierung der Entwicklungsziele im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der an der Erfurter Landstraße geplanten Wohnbebauung erfolgen wird.

8.7 Altlasten

Für das Plangebiet erfolgte eine Vorabfrage zum Altlastverdacht beim Umweltamt des Landkreises Gotha. Mit Schreiben vom 12.02.2018 teilte die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass die Flurstücke 208/1, 210/2 und 210/3 nicht im Thüringer Altlasteninformations-



system (THALIS) als Altlastverdachtsflächen verzeichnet seien. Die Behörde informiert, dass die Flurstücke 210/2 und 210/3 zwischen 1958 und 1992 Teil einer Rinderhaltungsanlage gewesen seien und dass aus dieser ehemaligen Nutzung kein Altlastverdacht im Sinne des geltenden Bodenschutzrechts resultiere.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist weiter darauf hin, dass nicht auszuschließen sei, dass im Zuge von Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub anfalle, welcher nach geltendem Abfallrecht zu deklarieren sei und ggf. nicht ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden könne.

8.8 Grünflächen

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt, um eine Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsraum zu schaffen und eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten.

Zu diesem Zweck ist die Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzten Artenlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Grünfläche ist eine Mindestbreite von 10 Meter festgesetzt, wodurch die Schaffung raumwirksamer Grünstrukturen ermöglicht wird.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich auf öffentlich gewidmeter Straßenverkehrsfläche zwei Baumstandorte. Die beiden raumwirksamen Laubbäume – eine Linde und eine Hybrid-Pappel – sind in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Da die Pappel ihre natürliche Altersgrenze nahezu erreicht hat und von dem Baum durch Astausbrüche ggf. Gefahren ausgehen, ist im Textteil des Bebauungsplanes für beide Baumstandorte im Falle der Abgängigkeit ein Ersatz durch die Baumart Silberlinde (*Tilia tomentosa*), welche als wärmeliebende, stadtklima- und emissionstolerante Baumart einzustufen ist, festgesetzt.



8.10 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Diese Festsetzung hat das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen, welche der Avi- und Insektenfauna Lebensraum und Nahrung bieten.

8.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus einem digitalen Geländemodell mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden sowie Höhenpunkte aus dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros U. Pfeufer, Suhl.

9. GRÜNORDNUNG

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,58 Hektar.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine überwiegend unbebaute, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Feldscheune und ein überdachtes Heulager. Es ist geplant, die im Geltungsbereich vorhandenen oberirdischen baulichen Anlagen sowie die nördlich des Plangebiets gelegenen aufgegebenen landwirtschaftlichen Gebäude vollständig zu entfernen.





Abb. 11 und 12: Blick von Südosten in das Plangebiet, raumwirksame Pappel und parkende Fahrzeuge im Geltungsbereich (links); südwestlicher Rand des Plangebietes, bestehende Feldscheune und angrenzender Fußweg mit Linde (rechts)

Auf der Fläche ist nahezu kein Gehölzaufwuchs vorhanden, lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind wenige Laubgebüsche vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vier Einzelbäume, darunter eine Pappel und am südwestlichen Rand eine erhaltenswerte Linde. Gemäß Luftbildauswertung ist zudem zu erkennen, dass das Plangebiet von einem versiegelten Wirtschaftsweg von Nord nach Süd durchschnitten wird. Zudem befinden sich im Norden des Geltungsbereiches noch die Fundamente bereits abgebrochener Gebäude im Boden. An dieser Stelle hat sich eine Ruderalflur herausgebildet. Der übrige Teil des Plangebietes ist als mesophiles Grünland einzustufen. Entlang der Straßenparzelle der Erfurter Landstraße ist ein begrünter Streifen ohne Gehölzaufwuchs vorhanden, welcher zum Parken genutzt wird.



Abb. 13 und 14: Ansicht von Südosten, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölzaufwuchs im Plangebiet (links); verlassene landwirtschaftliche Gebäude im Hintergrund (rechts)



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und dem damit einhergehenden Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und zum Teil erhaltenswerten Einzelbäumen zu erwarten. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen umgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Kapiteln 8.8 bis 8.10 erläutert und begründet.

Zur optischen Trennung zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche sowie zur Stärkung der allgemeinen Durchgrünung des Plangebiets ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein 10 Meter breiter Grünstreifen zur Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführten Artenlisten 1, 2 und 3 festgesetzt.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind 30% der Flächen als Gehölzflächen anzulegen. Um den Anteil an gebietsfremden Gehölzen zu minimieren und zur Schaffung von Lebensraum- und Nahrungsbiotopen für Singvögel und Insekten sind Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Zusätzlich ist pro Grundstück die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes sowie die Pflanzung eines Obstbaum-Hoch- oder Halbstammes der Artenlisten 1 und 2 mit dem Ziel festgesetzt, nachhaltige Grünstrukturen zu schaffen und regionale Obstsorten zu erhalten. Für alle Pflanzflächen sind deren dauerhafte Erhaltung und der Ersatz abgängiger Gehölze festgesetzt.

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Eingrünung, der Abschirmung zu Nachbargrundstücken sowie der räumlichen Gliederung bzw. Gestaltung der Außenanlagen im Sinne des dörflichen Wohnens.





Abb. 15: Bestandsplan der Biotoptypen



10. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches ca. **15.774 m²**

davon:

Baugebiet (WA) ca. 10.140 m²

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 4.056 m²

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 6.084 m²

Grünfläche: ca. 2.457 m²

davon:

- Pflanzflächen ca. 2.457 m²

Flächen für Versorgungsanlagen ca. 6 m²

Verkehrsfläche: ca. 3.171 m²

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 3.171 m²

11. KOSTEN

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Drei Gleichen.



HINWEIS

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

Drei Gleichen, den

.....

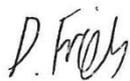
Reichel
geschäftsführende Beamtin

VERFAHRENSVERMERKE

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

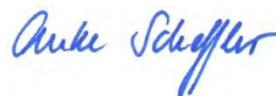
Gotha, im Juni 2018

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



Anke Scheffler

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)



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

Drei Gleichen, den

.....

Reichel
geschäftsführende Beamtin

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

Drei Gleichen, den

.....

Reichel
geschäftsführende Beamtin



ANLAGE

LEG Thüringen Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH:
Flächennutzungsplan Gemeinde Günthersleben-Wechmar
Begründung (Auszug), Stand: 26.04.2018



Flächennutzungsplan

Gemeinde Günthersleben-Wechmar

Begründung

Stand: 26.04.2018

erarbeitet von:

LEG Thüringen
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

in Zusammenarbeit mit:

Gemeinde Günthersleben-Wechmar
Friedrich-Seitz-Weg 1
99869 Günthersleben-Wechmar

3 Wohnen

Die Entwicklung der Bevölkerung ist ein entscheidender Faktor bei der Flächennutzungsplanung. Die Bewohner sind Bedarfsträger eines Raumes und haben dementsprechend unterschiedliche Anforderungen an verschiedene Nutzungen. Hinsichtlich dessen, spielt nicht nur die quantitative Veränderung eine Rolle sondern auch die Veränderung hinsichtlich der Altersstruktur.

3.1 Demografische Entwicklung und Entwicklung der Haushalte

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Günthersleben-Wechmar mit den Ortsteilen Günthersleben und Wechmar sowie den Ortslagen, waren gemäß Thüringer Landesamt für Statistik am 31.12.2016 insgesamt 2.999 Personen gemeldet.

Stichtag	Günthersleben-Wechmar		Thüringen	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
31.12.2006	3.094	100	2.311.140	100
31.12.2007	3.078	99,5	2.289.219	99,1
31.12.2008	3.090	99,9	2.267.763	98,1
31.12.2009	3.051	98,6	2.249.882	97,3
31.12.2010	3.033	98,0	2.235.025	96,7
31.12.2011	3.038	98,2	2.181.603	94,4
31.12.2012	3.028	97,9	2.170.460	93,9
31.12.2013	2.990	96,6	2.160.840	93,5
31.12.2014	2.972	96,1	2.156.759	93,3
31.12.2015	2.982	96,4	2.170.714	93,9
31.12.2016	2.999	96,9	2.158.128	93,4

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich von 2006 bis 2016 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

Der Bevölkerungsrückgang in Thüringen ist zum einen auf eine negative natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung und zum anderen auf einen negativen Wanderungssaldo zurückzuführen, welcher noch durch einen Sterbefallüberschuss verstärkt wurde. Innerhalb von 10 Jahren (2006 bis 2016) hatte Thüringen einen Bevölkerungsverlust von 6,6 % zu verzeichnen. Demgegenüber hatte die Gemeinde im selben Zeitraum nur einen Bevölkerungsrückgang von rund 3 % zu beklagen. In Günthersleben-Wechmar wurden in den Jahren 2011, 2014 und 2015 mehr Kinder pro 1000 EW geboren als in Thüringen. Von 2006 bis 2010, 2012, 2013 und 2016 lag die Zahl der Geburten unter dem Thüringen Durchschnitt, in dem Jahre 2011 annähernd gleich. Die Anzahl der Gestorbenen lag im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 in der Gemeinde unter dem Durchschnitt des Landes Thüringen. Dennoch ist für die Gemeinde, hier aufgezeigt seit 2006, mit Ausnahme von 2008, eine negative natürliche Bevölkerungsbewegung zu verzeichnen, wobei der Überschuss an Gestorbenen je 1000 EW seit 2006 nicht den Wert des Landes Thüringen erreicht hat. Insgesamt wurden zwischen den 01.01.2006 und 31.12.2016 in Günthersleben-Wechmar 242 Kinder geboren, während in diesem Zeitraum 285 Personen verstarben¹.

¹ Thüringer Landesamt für Statistik

			Lebend-geborene	Gestor-bene	Über-schuss	Zuzüge	Fortzüge	Über-schuss
2006	Günthersleben-Wechmar	Personen	16	17	-1	59	95	-36
		je 1000 EW	5,2	5,5	-0,3	19,1	30,7	-11,6
	Thüringen	je 1000 EW	7,1	11,0	-4,0	34	39,7	-5,7
2007	Günthersleben-Wechmar	Personen	22	34	-12	99	103	-4
		je 1000 EW	7,1	11,0	-3,9	32,2	33,5	-1,3
	Thüringen	je 1000 EW	7,5	11,2	-3,8	34,4	39,7	-5,3
2008	Günthersleben-Wechmar	Personen	23	19	4	117	109	8
		je 1000 EW	7,4	6,1	1,3	37,9	35,3	2,6
	Thüringen	je 1000 EW	7,6	11,5	-3,9	36,1	41,1	-5
2009	Günthersleben-Wechmar	Personen	22	27	-5	77	111	-34
		je 1000 EW	7,2	8,8	-1,6	25,2	36,4	-11,1
	Thüringen	je 1000 EW	7,5	11,9	-4,4	36,3	39,5	-3,2
2010	Günthersleben-Wechmar	Personen	20	26	-6	128	140	-12
		je 1000 EW	6,6	8,6	-2,0	42,2	46,2	-4,0
	Thüringen	je 1000 EW	7,8	11,9	-4,1	36,8	39,1	-2,3
2011	Günthersleben-Wechmar	Personen	24	24	0	93	129	-36
		je 1000 EW	7,9	7,9	0,0	30,6	42,5	-11,8
	Thüringen	je 1000 EW	7,8	12,2	-4,4	38,7	40,5	-1,8
2012	Günthersleben-Wechmar	Personen	17	27	-7	121	125	-4
		je 1000 EW	5,6	8,9	-2,3	40,0	41,3	-1,3
	Thüringen	je 1000 EW	7,9	12,4	-4,5	39,6	40,3	-0,7
2013	Günthersleben-Wechmar	Personen	19	28	-9	86	115	-29
		je 1000 EW	6,4	9,4	-3,0	28,8	38,5	-9,7
	Thüringen	je 1000 EW	8,0	12,7	-4,7	51,2	51,1	0,1
2014	Günthersleben-Wechmar	Personen	27	30	-3	99	114	-15
		je 1000 EW	9,1	10,1	-1,0	33,3	38,4	-5,0
	Thüringen	je 1000 EW	8,3	12,5	-4,2	56,3	54,0	2,3
2015	Günthersleben-Wechmar	Personen	30	24	6	139	135	4
		je 1000 EW	10,1	8,1	2,0	46,6	45,3	1,3
	Thüringen	je 1000 EW	8,3	13,3	-5	79,5	67,2	12,3
2016	Günthersleben-Wechmar	Personen	22	29	-7	130	106	24
		Je 1000 EW	7,3	9,7	-2,4	43,3	35,3	8
	Thüringen	je 1000 EW	8,5	13,0	-4,5	66,3	67,4	-1,1

Abb. 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen im Vergleich (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

Im Vergleichszeitraum 2006 bis 2016 wurden 2008, 2010 und 2012 mehr Zuzüge je 1000 EW in der Gemeinde als in Thüringen registriert. Die Zahl der Fortzüge pro 1000 EW liegt in Günthersleben-Wechmar außer in zwischen 2010 und 2012 unter den Wert Thüringens. Daher überwiegen im Land Thüringen insgesamt zwischen 2006 und 2009 die Fortzüge je 1000 EW. Eine Wendung erzielt Thüringen ab dem Jahr 2013 mit einem Überschuss an Zuzügen. Im Zeitraum zwischen dem 01.01.2006 und dem 31.12.2015 sind in Günthersleben-Wechmar **1018** Personen zugezogen, hingegen **1176** Personen fortgezogen. ²

² Thüringer Landesamt für Statistik

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar

Der Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar ist vor allem auf ein negatives Wanderungssaldo zurückzuführen. Trotz dessen liegt die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung unter dem Durchschnitt des Landes Thüringen.

	2006		2016	
	Günthersleben-Wechmar	Thüringen	Günthersleben-Wechmar	Thüringen
Personen insgesamt	3.094	2.311.140	2.999	2.158.128
unter 6 Jahre	4,3 %	4,5 %	5 %	5,1 %
6 bis 15 Jahre	7,5 %	5,9 %	8,1 %	7,3 %
15 bis 65 Jahre	71 %	68,2 %	66,1 %	62,8 %
65 Jahre und älter	17,2 %	21,6 %	20,9 %	24,8 %

Abb. 3 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Vergleich (Quelle: TLS), Personen insgesamt = 100 %

Die Gruppe der unter 6 bis 15-Jährigen war in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar sowohl im Jahr 2006 wie auch 2016 stärker vertreten als in Thüringen insgesamt. Ebenso bildeten die Personen von 15 bis 65 Jahren in beiden Vergleichsjahren einen höheren Anteil als in Thüringen. Der Anteil der Personen über 65 Jahre zur Gesamtbevölkerung stellte sich im Vergleich zu Thüringen insgesamt in beiden Vergleichsjahren als gering dar, hat sich jedoch 2016 um 3,7 % leicht erhöht.

3.1.2 Bestand an Haushalten

Über die Anzahl und die Struktur der Haushalte lagen in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar keine aktuellen Daten vor. Insofern werden Angaben darüber aus den Daten der Bevölkerung und der Anzahl der Wohnungen abgeleitet. Die so gewonnenen Daten über die Anzahl und Struktur der Haushalte weisen erfahrungsgemäß eine hinreichende Genauigkeit auf.

Die Einwohnerzahl beträgt nach Ergebnis des TLS zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 2.999 Personen. Zu diesem Zeitpunkt beträgt der Anteil der Wohnungen 1.348 Stück. Abzüglich einer Leerstandsquote von 2 % ergeben sich **1.321 Haushalte** in Günthersleben-Wechmar, entspricht **2,3 Personen/HH**.

3.1.3 Prognose der demografischen Entwicklung

	Gesamtbevölkerung	Jahresveränderung	Wanderungssaldo*		Natürliches Saldo**	
		Personenanzahl	Personenanzahl	pro 1000 EW	Personenanzahl	pro 1000 EW
2006	3.094	-37	-36	-11,6	-1	-0,3
2007	3.078	-16	-4	-1,3	-12	-3,9
2008	3.090	12	8	2,6	4	1,3
2009	3.051	-39	-34	-11,2	-5	-1,6
2010	3.033	-18	-12	-3,9	-6	-1,9
2011*	3.038	5	-36	-11,9	-	-
2012	3.028	-11	-4	-1,3	-7	-2,3
2013	2.990	-38	-29	-9,7	-9	-3,0
2014	2.972	-18	-15	-5,1	-3	-1,01
2015	2.982	+ 10	4	1,3	6	2,01
2016	2.999	+ 17	24	7,9	-7	-2,33

Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in Günthersleben-Wechmar von 2006 bis 2016 (Quelle: TLS, INKAR)

* Daten nicht plausibel

*Differenz aus Zu- und Wegzügen von Einwohner/innen mit Haupt- oder Nebenwohnung pro 1000 Einwohner/innen mit Haupt- oder Nebenwohnung

**Anzahl Geborene minus Anzahl Gestorbene je 1000 Einwohner/innen

Das TLS prognostiziert aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 2.167. Tatsächlich hatte die Gemeinde Günthersleben-Wechmar seit der Bildung der Einheitsgemeinde 1997 einen durchschnittlichen Einwohnerverlust bis 2016 von 9 Einwohnern pro Jahr. Der Durchschnitt von 2006 bis 2016 waren rund 10 Einwohner pro Jahr. Für die kommenden Jahre prognostizieren wir daher einen jährlichen Bevölkerungsrückgang von rund 11 Personen bis zum Jahr 2030.

Bedingt durch die günstige Lage an der A4 zwischen Erfurt und Gotha wird von einem Nullwanderungssaldo ausgegangen. Abwanderung junger Einheimischer gleicht sich mit Zuwanderern, die in den Gewerbegebieten Arbeit finden, aus. Von nennenswerter Zuwanderung kann nicht ausgegangen werden, da erstens kein Zuwanderungspotential vorhanden ist und zweitens genügend attraktive Wohnstandorte in Erfurt, Gotha und den anderen Umlandgemeinden vorhanden sind.

Die Bevölkerung der Gemeinde Günthersleben-Wechmar wird somit im Jahre **2025** bei ca. **2.900** und im Jahre **2030** bei ca. **2.845** Einwohnern liegen. Damit wird der Bevölkerungsrückgang in Günthersleben-Wechmar bedeutend geringer sein als im Thüringer Durchschnitt (-17 %).

Für die Gemeinde ergibt sich folgende Entwicklung:

	2000	2006	2016	2025	2030
Günthersleben-Wechmar	3.178	3.094	2.999	2.900	2.845
Saldo (in %)	-	-2,6	-3,1	-3,3	-1,9

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung- und prognose für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar

Im Ergebnis ist in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar ab 2006 bis zum Jahr 2025 von einem Einwohnerverlust von 6,4 %, und bis zum Jahr 2030 von 8,3 % auszugehen.

Seit 2015 ist ein leichtes Wachstum der Bevölkerungszahl erkennbar, jedoch beschränkt sich dies auf kreisfreie Großstädte und verstärkte Kreise. Die ländlichen Kreise müssen weiterhin ein Bevölkerungsrückgang verzeichnen, auch wenn teilweise mit abgeschwächtem Tempo (Quelle: BBSR Wohnungsbauprognose 2030). Für den Landkreis Gotha prognostiziert das TLS bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang von etwa 10,5 %.

3.1.4 Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte

Zwischen 2006 und 2016 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen stetig verringert. Die Zahl der Haushalte hat sich mit sinkender Bevölkerungszahl auch verkleinert.

Jahr	Thüringen*		Günthersleben-Wechmar**	
	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Zahl der Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Zahl der Haushalte
2006	2,0	1.142.000	2,3	1.337
2016	1,93	1.120.000	2,3	1.321

Abb. 5 Entwicklung der Haushaltsgröße im Ø (* Quelle: TLS, ** eigene Berechnungen)

Grundlage der eigenen Berechnung der Haushaltsgröße und Zahl der Haushalte in Günthersleben-Wechmar 2016 ist die zum Zeitpunkt vorherrschende Einwohnerzahl und Wohnungsanzahl (abzgl. 2% Leerstand).

Insbesondere die anhaltende Veralterung der Bevölkerung, der daraus zurückzuführende Sterbefallüberschuss sowie die geringe und noch immer abnehmende Fruchtbarkeitsziffer lassen erwarten, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter verringern wird, wenn auch in abgeschwächten Jahresraten.

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen kommt es durch die erhöhten qualitativen Anforderungen (höhere Wohnfläche) und der Präferenz nach Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage und einer folgend wachsenden Haushaltszahl, was sich unmittelbar am Wohnungsmarkt auswirkt. Des Weiteren muss man die Marktgängigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände untersuchen, die vielerorts nicht mehr zeitkonform sind. Eine hohe Relevanz hierbei stellt die veränderte Alters- und Größenstruktur der Haushalte dar, die die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen und Gebäudetypen beeinflussen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird weiterhin zunehmen.*

Zwischen 2011 und 2016 hat sich die Haushaltsgröße nach eigener Berechnung um ca. 0,13 verringert. Dies sind innerhalb von 5 Jahren rund 4,2 %. Wird eine weitere zukünftige Verringerung unterstellt, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Günthersleben-Wechmar bis 2030 auf rund 2 Personen je Haushalt zurückgehen, die prognostizierte Zahl der Haushalte demnach auf 1.459 steigen, gegenüber dem Jahr 2016 eine Zunahme um 10,2 %, absolut 138 Wohnungen. Wichtig zu beachten ist jedoch der fortlaufende Trend zu kleineren Haushalten. In der folgenden Wohnflächenbedarfsrechnung gehen wir demnach davon aus, dass im Jahr 2030 nur noch rund 1,95* Personen je Haushalt in Günthersleben-Wechmar wohnhaft sein werden.

Nach dem BBSR-Bericht, Wohnungsmarktprognose 2030, wird sich zwar die Zahl der Haushalte in den neuen Bundesländern um 1,2 % verringern. Die Gesamtzahl der Haushalte in Thüringen wird weiter abnehmen, im Zuge dessen nimmt die Bevölkerung in Privathaushalten ebenso ab. Ein- und Zweipersonenhaushalte werden durch die Veralterung der Bevölkerung, der erhöhten Singlehaushalte, kinderlose Paare und Alleinerziehender vermehrt gebildet. Infolge der stark gesunkenen Geburtenzahlen ist ein deutlicher Rückgang der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zu verzeichnen. Dadurch wird die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin rückläufig sein, wodurch auch zukünftig eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum folgt. **

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

** Quelle: Thüringen 2020, TLS

3.2 Wohnungen und Wohnflächen

3.2.1 Bestandsdaten

Aktuelle Daten der amtlichen Statistik über den Wohngebäudebestand auf Gemeindeebene liegen zum Stichtag 31.12.2016 vor. Demnach lag die Zahl der Wohngebäude in Günthersleben-Wechmar insgesamt bei 948, und zwar 704 Einfamilienhäuser, 194 Zweifamilienhäuser sowie 50 Mehrfamilienhäuser.

	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Wohngebäude insgesamt
Günthersleben-Wechmar	704	194	50	948
	74,3%	20,5%	5,2%	100%
<i>zum Vergleich</i>				
LK Gotha	23.106	6.354	5.301	34.769
	66,5%	18,3%	15,2%	100%
Thüringen	347.442	93.134	85.471	526.407
	66,1%	17,7%	16,2%	100%

Abb. 6 Wohnungsgebäudebestand im Gemeindegebiet 2016 (Quelle: TLS)

	Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohnung	Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insgesamt (100m ²)
Günthersleben-Wechmar	704	388	256	1348	1355
	52,2%	28,8%	19%	100%	
<i>zum Vergleich</i>					
LK Gotha	23.361	12.708	33.082	69.151	58.021
	33,8%	18,4%	47,8%	100%	
Thüringen	347.442	186.268	593.296	1.127.006	926.59
	30,8%	16,5%	52,7%	100%	

Abb. 7 Anzahl der Wohnungen im Gemeindegebiet 2016 (Quelle: TLS)

Beim Vergleich der Wohngebäudebestände 2016 ergibt sich, dass im Betrachtungsraum der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtwohngebäudebestand (94,8 %) deutlich höher ist als im Landkreis Gotha (84,8 %) und in Thüringen insgesamt (83,8 %). Dem entsprechend ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand mit 5,2 % im Planbereich deutlich geringer als im Landkreis (15,2 %) und in Thüringen insgesamt (16,2 %). Der Anteil an Haushalten mit viel Wohnflächenbedarf (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt in der Gemeinde mit 81 % über dem Durchschnitt des Landkreises (52,2 %) und Thüringen insgesamt (47,3 %).

Im Ergebnis der INKAR 2014 wird der hohe Bedarf an 5- und mehr Raum-Wohnungen in

	Jahr	Anteil 1- und 2-Raumwohnungen	Entwicklung	Anteil 5- und mehr Raumwohnungen	Entwicklung
Günthersleben-Wechmar	2006	3,1 %		54,9 %	
	2011	4,4 %	+ 1,3 %	59,1 %	+ 4,2 %
	2014	4,4 %	+ 0 %	59,5 %	+ 0,4 %
<i>zum Vergleich</i>					
LK Gotha	2006	5,9 %		38,2 %	
	2011	9,2 %	+ 3,3 %	40,3 %	+ 2,1 %
	2014	9,3 %	+ 0,1 %	40,5 %	+ 0,2 %
Thüringen	2006	7,5 %		36,0 %	
	2011	10,7 %	+ 3,2 %	38,1 %	+ 2,1 %
	2014	10,8 %	+ 0,1 %	38,3 %	+ 0,2 %

Abb. 8 Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde, im Landkreis und im Freistaat (Quelle: INKAR)

Günthersleben-Wechmar mit insgesamt 59,5 % deutlich. Dies hebt sich erheblich vom Landkreis (40,5 %) und Thüringen insgesamt (38,3 %) ab. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, wie stark der Bedarf an viel Wohnraum vor allem im Plangebiet wächst. Zwischen 2006 und 2014 stieg der Anteil an 5- und mehr Raum-Wohnungen um 4,6 % an.

	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Günthersleben-Wechmar	74,3 %*	20,4 %*	5,3 %*
<i>zum Vergleich</i>			
LK Gotha	66,5 %*	18,3 %*	15,2 %*
Thüringen	66,0 %*	17,7 %*	16,2 %*
	<i>Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern</i>	<i>Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern</i>	<i>Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</i>
Thüringen	46,9%		53,1%

Abb. 9 Verteilung in den Wohngebäudearten (Quelle: TLS, INKAR 2014, * eigene Berechnung 2016)

Mit insgesamt 94,7 % aller Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser zeichnet sich Günthersleben-Wechmar als Ein- und Zweifamilienhausstandort aus. Entsprechend gering ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit nur 5,3 %. Im Kreisdurchschnitt überwiegt mit 84,8% der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dem gegenüber befindet sich zum Vergleich in Thüringen insgesamt mehr als die Hälfte aller Wohnungen (53,1 %) in Mehrfamilienhäusern.

	Wohnfläche in Einfamilienhäusern	Wohnfläche in Zweifamilienhäusern	Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern	Durchschnitt
Günthersleben-Wechmar	117,9 m ²	90,5 m ²	68 m ²	92,1 m ²
<i>zum Vergleich</i>				
LK Gotha	112,5 m ²	83,7 m ²	64,3 m ²	86,8 m ²
Thüringen	113,2 m ²	85,1 m ²	63,1 m ²	87,1 m ²

Abb. 10 Durchschnittliche Wohnfläche je Wohngebäudeart 2016 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

Infolge des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie dem hohen Anteil an großen Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche in der Gemeinde, die um 6,1 % höher liegt als im Landkreis Gotha und 5,7 % höher als in Thüringen gesamt.

3.2.2 Künftige Entwicklung der Wohnungen und Wohnflächen

Der Bedarf an Wohnungen lässt sich allgemein aus der zu erwartenden Zahl der Haushalte sowie deren Wohnbedürfnissen ableiten. Sowohl die Größe des Plangebietes in Bezug auf die Bevölkerungszahl als auch die spezifische demografische Situation erlauben die Annahme, dass Besonderheiten, die sich aus Untermieter-Haushalten einerseits und Zweit- und Ferien-Wohnungen andererseits ergeben, bei der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs unberücksichtigt bleiben können.

Unter dieser Annahme ergibt sich der künftige Wohnungsbedarf in quantitativer Hinsicht aus der Zahl der Haushalte sowie einer „Mobilitätsreserve“ zur Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes. Diese Fluktuationsreserve wird in der ländlich geprägten Gemeinde Günthersleben-Wechmar nur mit 0,5 % angenommen, die der Zahl der Haushalte entspricht.

	Zahl der Haushalte 2016	Zahl der Haushalte 2030	Fluktuationsreserve 0,5 %	Wohnungsbedarf 2030
Günthersleben-Wechmar	1.321	1.459	7 Wohnungen	1.466

Abb. 11 Wohnungsbedarf im Plangebiet 2030 (eigene Berechnungen)

Beim Abgleich mit dem Wohnungsbestand im Jahr 2016 im Gemeindegebiet ergibt sich somit, dass bis zum Jahr 2030 ein Wohnungszugang von 145 Wohnungen (10,8 % des Bestandes von 2016 (1.348 Wohnungen)) erfolgen muss, um ein dem Bedarf in quantitativer Hinsicht entsprechendes Wohnungsangebot vorhalten zu können.

Um auf den künftigen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen schließen zu können, ist der künftige Wohnungsbedarf nicht nur in quantitativer Hinsicht zu ermitteln, sondern auch in qualitativer Hinsicht zu bewerten. Dazu sind Annahmen über die künftige Entwicklung der Wohnflächen und der Wohngebäudeart erforderlich. Trotz des vermutlichen Einwohnerrückgangs muss man die ebenso stetig sinkende Haushaltsgröße berücksichtigen, wodurch eine wachsende Anzahl an Haushalten zustande kommt.

Der erhöhte Neubaubedarf in Deutschland kommt zum einen durch die steigende Wohnflächennachfrage, zum anderen durch die Alterung der bestehenden Wohngebäude zustande. Nach den Ergebnissen der Wohnungsprognose des BBR wird sich die Wohnflächennachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2015 und 2030 um 7 % erhöhen, die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Mieterhaushalte) entsprechend verringern (-5 %). Eine erhöhte Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Wohnungen wird für die Gemeinde nicht vermutet, da der Verbleib der älteren Personen in ihren Ein- und Zweifamilienhäusern anteilmäßig sehr hoch ist. Eine zusätzliche Bedarfsdeckung an Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich wird daher nicht kalkuliert.

3.2.3 Verteilung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs auf Wohngebäudearten 2030

	Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern*	Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern*	Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern*
2011	52,9 %	29,6 %	17,5 %
2016	52,2 %	28,8 %	19,0 %
2030	52,2 %	27,8 %	20 %
absolut	76 Wohnungen	40 Wohnungen	29 Wohnungen

Abb. 12 Verteilung des Wohnungsbedarfs auf Wohngebäudearten in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar (Quelle: TLS, *eigene Berechnung)

Danach ergibt sich, dass in Günthersleben –Wechmar im Durchschnitt jährlich bis 2030 ca. 8 Ein-bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Zudem wird nach den Ergebnissen der Wohnungsprognose 2030 des BBR für den Zeitraum 2015 bis 2030 eine Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7 % prognostiziert. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den Bedeutungsgewinn der Eigentümerhaushalte sowie die Zunahme der Haushaltszahlen. Man unterscheidet hier jedoch zwischen neuen und alten Bundesländern, so dass für die neuen Länder ein Anstieg von nur 2,1 % kalkuliert wird.

Der sich danach im Jahr 2030 ergebende zusätzliche Wohnflächenbedarf im Plangebiet ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

3.2.4 Zusätzlicher Wohnflächenbedarf im Geltungsbereich 2030

Bedarf an			
	Wohnungen in Einfamilienhäusern	Wohnfläche je Einfamilienhaus	Wohnfläche insgesamt
Günthersleben-Wechmar	76	120,4 m ² *	9.150,4 m ²

Bedarf an			
	Wohnungen in Zweifamilienhäusern	Wohnfläche je Zweifamilienhaus	Wohnfläche insgesamt
Günthersleben-Wechmar	40	92,4 m ² *	3.696 m ²

Bedarf an			
	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnfläche je Mehrfamilienhaus	Wohnfläche insgesamt
Günthersleben-Wechmar	29	69,4 m ² *	2.012,6 m ²

Abb. 13 Wohnflächenbedarf für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar 2030 (eigene Berechnung)

*Grundlage hierfür ist die durchschnittliche Wohnfläche aus Abb. 9 zzgl. 2,1 % Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage bis 2030.

Insgesamt kann für den Betrachtungsraum ein Wohnflächenbedarf von **14.859 m²** ermittelt werden.

3.3 Wohnbauflächen

3.3.1 Wohnbauflächenbedarf

Aus den Verhältnissen, die sich aus Wohnflächen zu Geschossflächen, Geschossflächen zu Nettowohnbauland und Nettowohnbauland zu Bruttowohnbauland ergeben, kann die städtebauliche Verdichtung von Wohnbauflächen bestimmt werden. Forschungsvorhaben, die bereits Mitte der 70er Jahre über die städtebauliche Verdichtung durchgeführt wurden, geben verlässliche Daten über entsprechende Verhältniswerte an (Quellen: jeweils Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Städtebauliche Verdichtung und ihre Bewertung, Schriftenreihe 01.067, Bonn 1979 und Baulandpotential und städtischer Lückenwohnungsbau, Schriftenreihe 03.089, Bonn 1981.)

Daraus ableitend werden für das Plangebiet folgende städtebauliche Verdichtungswerte angenommen:

- *Geschossfläche* je m² Wohnfläche **1,30**
- *Grundstücksfläche* (Nettowohnbauland) je m² Geschossfläche bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (durchschnittliche GFZ: 0,3) **3,33**
(Beispielrechnung: Bei einer Wohnfläche von 110 m² ergibt sich eine Geschossfläche von 143 m² und damit eine Nettogrundstücksfläche von 476 m².)
- *Grundstücksfläche* (Nettowohnbauland) je m² Geschossfläche bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche GFZ: 0,6) **1,67**
- *Wohnbaufläche* (Bruttowohnbauland) je m² Nettowohnbauland **1,59**

Zu der zusätzlich im Flächennutzungsplan darzustellenden Wohnbaufläche gehören neben dem Nettowohnbauland (63 % der Wohnbaufläche) folgende Flächenkategorien:

- die zur Erschließung des Nettowohnbaulandes notwendigen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze), die 17 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- die baugebietsbezogenen Grün- und Freiflächen, die 13 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- die Flächen für die Versorgung des Gebietes (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Flächen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), die 6 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- sonstige Flächen z.B. für Anlagen zum Schutz der Baugebiete vor Immissionen, die 1 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen.

Aus diesen Anteilswerten ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 1,59*, um von Nettowohnbauland auf Wohnbaufläche schließen zu können.

*Herleitung:

- Nettowohnbauland = 63 % (angenommen mit 100 ha)
 - Nebenflächen = 37 %
- $$\frac{100 \text{ ha}}{63\%} = \frac{x}{37\%} \quad x = 1,59$$

(Quelle: Dietrich, H., u.a.: Baulandpotenzial und städtischer Lückenwohnungsbau, Schriftenreihe des BMBau, Heft 03.089, S.60)

Dennoch wird in der vorliegenden Planung nur ein Umrechnungsfaktor von 1,50 angenommen, da es sich bei den Baulücken und einzelnen Teilflächen um bereits erschlossene Flächen handelt und demzufolge der Faktor für notwendige Verkehrsflächen nicht zur Anwendung kommt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Annahmen lässt sich für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar folgender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Jahr 2030 ermitteln:

3.3.2 Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf im Plangebiet im Jahr 2030

Bedarf an Geschossfläche		
Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
11.895 m ²	4.805 m ²	2.616 m ²

* Faktor 1,30

Bedarf an Grundstücksfläche		
Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
39.610 m ²	16.001 m ²	4.369 m ²

*Faktor 3,33 für Ein- und Zweifamilienhäuser

**Faktor 1,67 für Mehrfamilienhäuser

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für Günthersleben-Wechmar im Jahr 2030		
Wohnflächenbedarf insgesamt	14.859 m ²	
Geschossflächenbedarf insgesamt	19.316 m ²	
Grundstücksflächenbedarf		
- für Wohnungen in Einfamilienhäusern	39.610 m ²	
- für Wohnungen in Zweifamilienhäusern	16.001 m ²	
- für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	4.369 m ²	
Nettowohnbaulandbedarf insgesamt		59.980 m ²
Vorläufiger Wohnbauflächenbedarf (Nettowohnbauland x 1,50)		89.870 m²

Im Ergebnis lässt sich für die Gemeinde Günthersleben-Wechmar ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für das Jahr 2030 von insgesamt **9 ha** nachweisen, für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ca. **5,9 ha**, mit Zweifamilienhäusern ca. **2,4 ha** und für Wohnungen im Mehrfamilienhausbau Wohnbauflächen von ca. **0,7 ha**.