



Gemeinde Drei Gleichen

Landkreis Gotha

BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „ROCKINGER-GELÄNDE“

IM ORTSTEIL WECHMAR

TEIL I

BEGRÜNDUNG

Gotha, im April 2025

Verfahrensträger:

GEMEINDE DREI GLEICHEN

Schulstraße 1
99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159
info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Ronald Bellstedt, Gotha

Hinweis:

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



INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	7
1. Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	10
3. Rechtsverhältnisse	11
4. Bodenordnende Maßnahmen	13
5. Übergeordnete Planungen	13
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	13
5.2 Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 16. Januar 2024	13
5.3 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	14
5.4 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)	16
5.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete	17
5.6 Flächennutzungsplan (FNP)	18
5.7 Landschaftsplan (LP)	20
5.8 Schutzgebiete	21
6. Planung	22
6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	22
6.2 Allgemeine Ziele	22



6.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	25
6.5	Flächen für den Gemeinbedarf	26
6.6	Erschließung	27
6.6.1	Verkehr	27
6.6.2	Ver- und Entsorgung	28
6.7	Denkmalschutz	30
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	30
6.9	Altlasten	31
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	32
6.11	Grünflächen	33
6.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
6.13	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	36
6.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
6.15	Darstellungen ohne Normcharakter	37
7.	Flächenbilanz	38
8.	Kosten	39
	Hinweis	39
	Verfahrensvermerke	39



ANLAGEN:

Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH:

- Baugrundgutachten
- Abfallcharakterisierung
- Versickerungsgutachten



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
ebd.	ebenda
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
i.S.d.	im Sinne des (der)
PlanZV	Planzeichenverordnung
S.	Seite
vgl.	vergleiche



VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Drei Gleichen hat in den vergangenen Jahren der im Ortsteil Wechmar bestehenden Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Erfurter Landstraße“ Rechnung getragen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung konnte an der Langen Straße ein Baugrundstück geschaffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Erfurter Landstraße“ wurden insgesamt 12 Baugrundstücke geschaffen. 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, sodass es der Gemeinde gelungen ist, junge ortsansässige Menschen in der Familiengründungsphase an die Gemeinde zu binden. Leerstehende dörfliche Bausubstanz ist weiterhin nicht verfügbar.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung und dem ausgeprägten Dorfleben ist im Ortsteil Wechmar die Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbauflächen anhaltend hoch.

Da innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges keine weiteren Möglichkeiten für eine bauliche Eigenentwicklung im Ortsteil Wechmar bestehen, trägt die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die an die bebaute Ortslage Wechmar angrenzenden Außenbereichsflächen sowie die Nachnutzung der Gewerbebrache der Fa. Rockinger der aktuell von Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Wechmar an die Gemeindeverwaltung herangetragenen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung.

Ergänzend sei an dieser Stelle auf das zwischenzeitlich vorliegende, im Zusammenhang mit der Erweiterung der Gewerbeflächen „Erfurter Kreuz“ erstellte Siedlungsflächenkonzept (TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Büro für Urbane Projekte: Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz, Leipzig 2024) verwiesen, welches für die Gemeinde Drei Gleichen bis zum Jahr 2035 einen Bedarf von 80 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 125 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt.

Das geplante Wohngebiet „Rockinger-Gelände“ befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den an der Südwestseite der Burgenlandallee bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie u.a. Lebensmittel-Einzelhandel, Apotheke und Arztpraxen, welche von dem geplanten



Wohngebiet fußläufig erreichbar sind. Nordwestlich – ebenfalls in fußläufiger Entfernung – befinden sich die Staatliche Regelschule „Burgenland“, ein Kinderspielplatz und eine Außenstelle der Gemeindeverwaltung Drei Gleichen.

Vor dem Hintergrund der o.a. Rahmenbedingungen legt die Gemeinde Drei Gleichen den Schwerpunkt ihrer Wohnbauflächenentwicklung auf den Standort „Rockinger-Gelände“, da hier auf einem städtebaulich-infrastrukturell integrierten Standort optimale Voraussetzungen für eine Wohnbauflächenentwicklung gegeben sind.

1. ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 8,48 Hektar große Fläche zwischen den Ortslagen Günthersleben und Wechmar, nordwestlich angrenzend an die Bestandsbebauung im Bereich der in Richtung Seebergen führende Erfurter Landstraße.



Abb. 1 und 2: Standpunkt im Nordwesten des Plangebiet, Blick in Richtung Erfurter Landstraße



Beim südwestlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um das ehemalige „Rockinger-Gelände“, der übrige Geltungsbereich umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte und zum überwiegenden Teil unversiegelte Flächen. Im Zuge des Abbruchs der Bestandsbebauung – die ehemaligen Produktionshallen der Firma Rockinger sowie einzelne Feldscheunen und Ställe – ist es das Planungsziel der Gemeinde Drei Gleichen, die freiwerdenden Flächenpotenziale im städtebaulichen Zusammenhang zur Ortslage Wechmar einer neuen Nachnutzung zuzuführen und städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.

Nordwestlich an das bestehende und voll ausgelastete Bebauungsplangebiet „An der Erfurter Landstraße“ angrenzend sollen in Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung weitere 56 Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

In der Gemeinde Drei Gleichen besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnungen für junge Menschen sowie für Senioren. Um jungen und alten Menschen, die ihren Wohnsitz an ihrem Heimatort nicht aufgeben möchten, ein Wohnungsangebot – für Senioren insbesondere im Bereich des betreuten Wohnens – anbieten zu können, sollen die oben beschriebenen Flächenreserven zur Deckung des in der Gemeinde bestehenden sowie des in dem Siedlungsflächenentwicklungskonzept ermittelten Wohnungsbedarfs aktiviert werden.

1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen zu Bauland.
- Schaffung von Bauflächen, insbesondere für junge Menschen in der Familiengründungsphase.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Abriss bestehender, nicht mehr genutzter und dem Verfall preisgegebener Bausubstanz.



2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen. Es grenzt nordöstlich an die in Richtung Günthersleben verlaufende Burgenlandallee und nordwestlich an die entlang der Erfurter Landstraße vorhandene Wohnbebauung an.

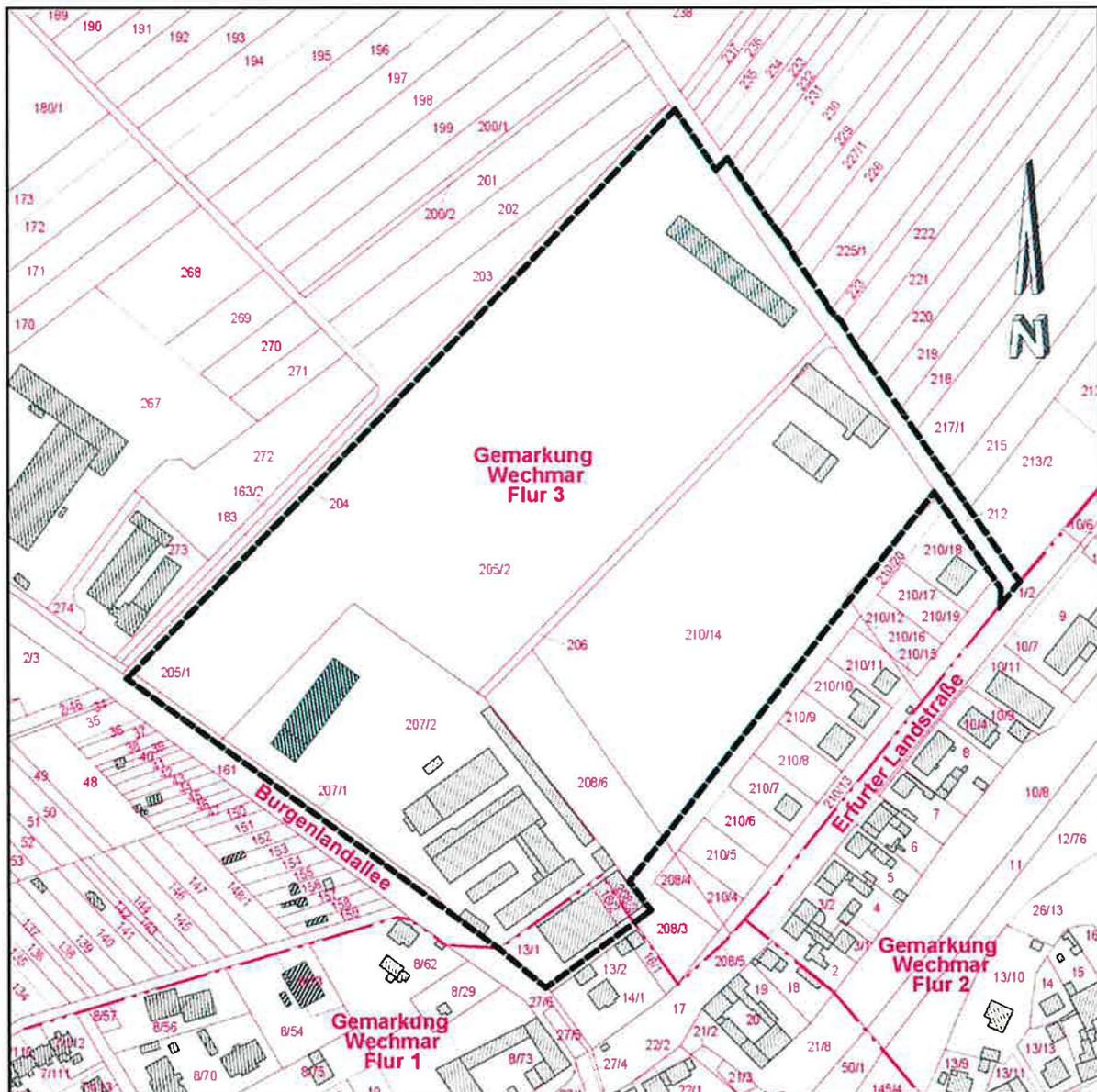


Abb. 3: Lageplan mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen, „Offene Geodaten“)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke in den Fluren 1 und 3 der Gemarkung Wechmar:

Flur 1: 13/1, 16/2,

Flur 3: 205/1, 205/2, 206, 207/1, 207/2, 208/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 208/6, 210/14, 210/20 und 212.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,48 Hektar und wird begrenzt:

Im Nordwesten durch das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück 204 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar.

Im Nordosten durch die Flurstücke 213/2, 215, 217/1, 218 bis 223, 225/1, 226, 227/1, 229 bis 233 und die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche der landwirtschaftlichen Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 212 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar.

Im Südosten durch die Flurstück 208/3 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Flurstücke 208/6, 210/14 und 210/10 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar und die Flurstücke 13/2 sowie 16/1 in der Flur 1 der Gemarkung Wechmar.

Im Südwesten durch die Straßenparzelle der Straße „Burgenlandallee“ mit den Flurstücknummern 161 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar und 27/6 in der Flur 1 der Gemarkung Wechmar.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.



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

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



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



4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

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

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

5.2 Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 16. Januar 2024

Die Karte 1 des Zweiten Entwurfs zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (im Folgenden abgekürzt: 2E-LEP) ordnet die im „Innerthüringer Zentralraum“ gelegene Gemeinde Drei Gleichen den „Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ gemäß Grundsatz G 1.1.2 zu: *„In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden*



Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. ... Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“ (a.a.O., S. 2, Hervorhebung im Original)

Die Karte 2 des weist die Gemeinde Drei Gleichen als Grundzentrum gemäß Ziel 2.2.11 aus. Drei Gleichen bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Nesse-Apfelstädt einen Grundversorgungsbereich.

5.3 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

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

Südwestlich des Ortsteils verläuft die BAB 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung, ca. 2,8 km westlich von Wechmar befindet sich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 247 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.

Der Ortsteil 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.).



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 und können dies insbesondere bei der Bauleitplanung bzw. bei entsprechenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigen.“
(RP-MT 2011, S. 72)

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

Der 1. Entwurf des RP-MT 2019 weist den nordöstlichen Teil des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung aus, jedoch ist auch für diese Teilfläche in der Raumnutzungskarte die anthropogene Vorbelastung durch die grau gekennzeichneten Flächen der ehemaligen Stallanlagen und Feldscheunen erkennbar.

Nicht mehr Gegenstand der Ausweisungen ist im 1. Entwurf des RP-MT 2019 das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz „hw-11 – Untere Apfelstädt“ (vgl. Abb. 6).



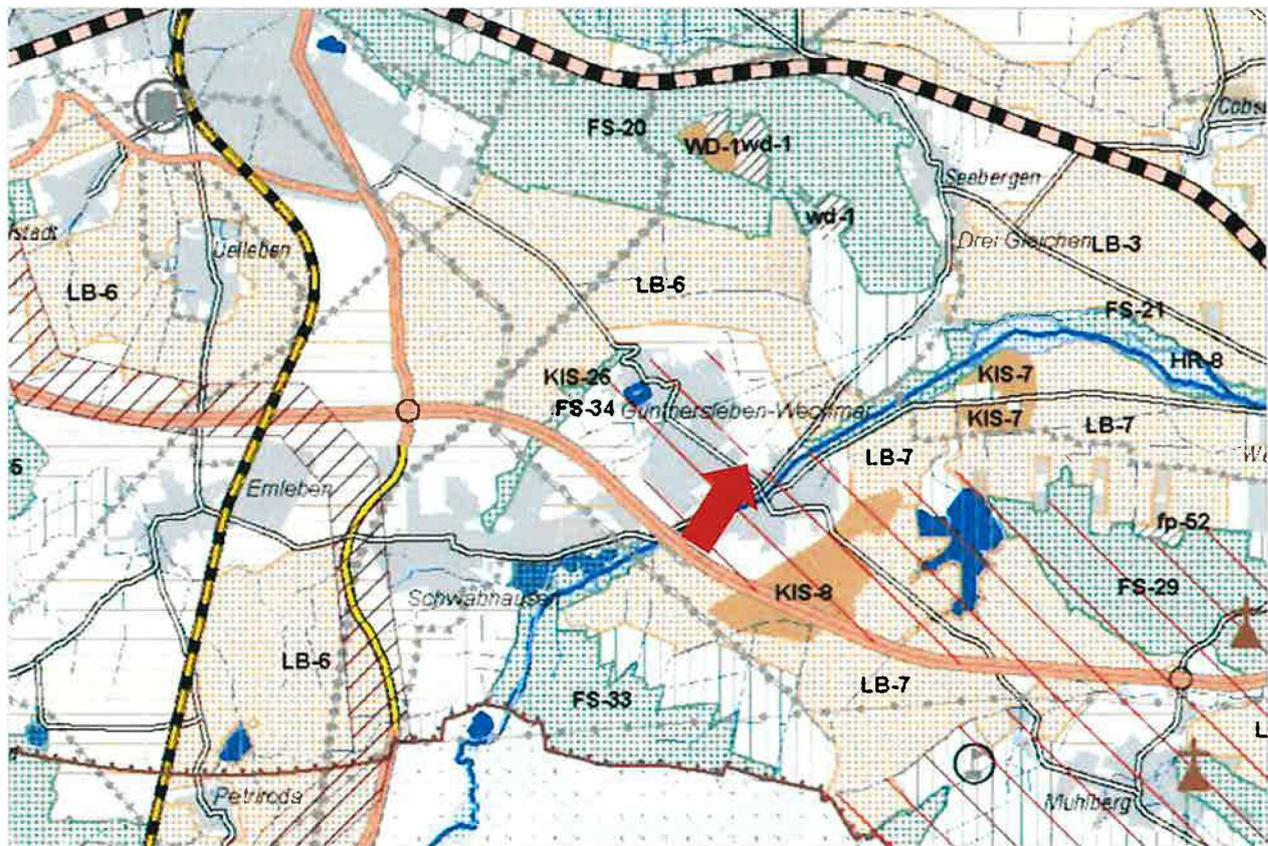


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (1. Entwurf 2019):
Räumliche Lage des Plangebietes. Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes

5.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete

Das Thüringer Landesverwaltungsamt informiert in seiner Stellungnahme vom 29.11.2022, dass sich das Plangebiet gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 am südöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 „Untere Apfelstädt“ befinde, welches im Entwurf des RP-MT 2019 nicht mehr festgelegt sei.

Weiter weist die Behörde auf den am 01.09.2021 in Kraft getretenen Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz hin, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen seien. Danach sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung ... die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen



Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem zeitlichen und räumlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“ (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021, BGBl. I S. 57 vom 25.08.2021, S. 6)

Gegenstand der Verordnung ist u.a. auch die Erhaltung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens, wodurch die Retentionsfunktion gestärkt und das Hochwasserrisiko minimiert wird: *„Dies kann u.a. durch Maßnahmen erreicht werden wie die Sicherung unversiegelter Flächen, die Flächenentsiegelung oder das flächensparende Bauen.“* (a.a.O., S. 13)

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

5.6 Flächennutzungsplan (FNP)

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



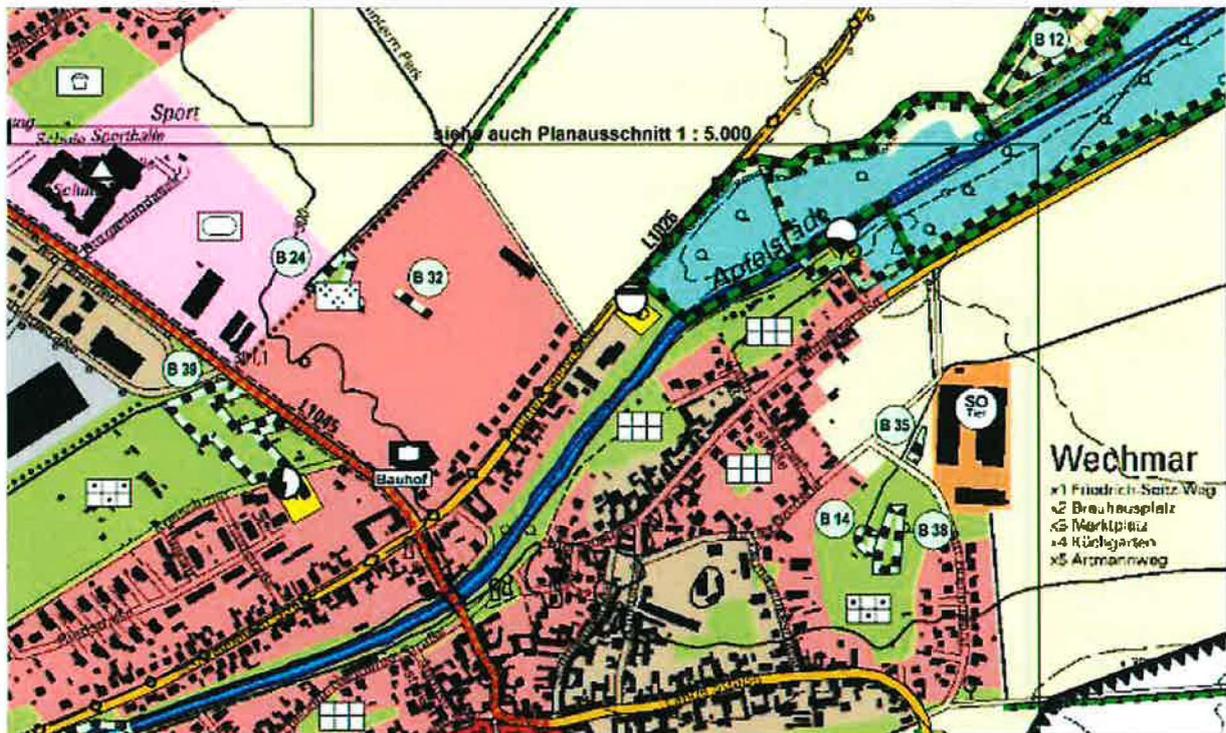


Abb. 7: Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen. Die auf der Gewerbebrache aufstehende Gebäudebestand wurde inzwischen abgebrochen.

Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Da das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Rockinger-Gelände“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



5.7 Landschaftsplan (LP)

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

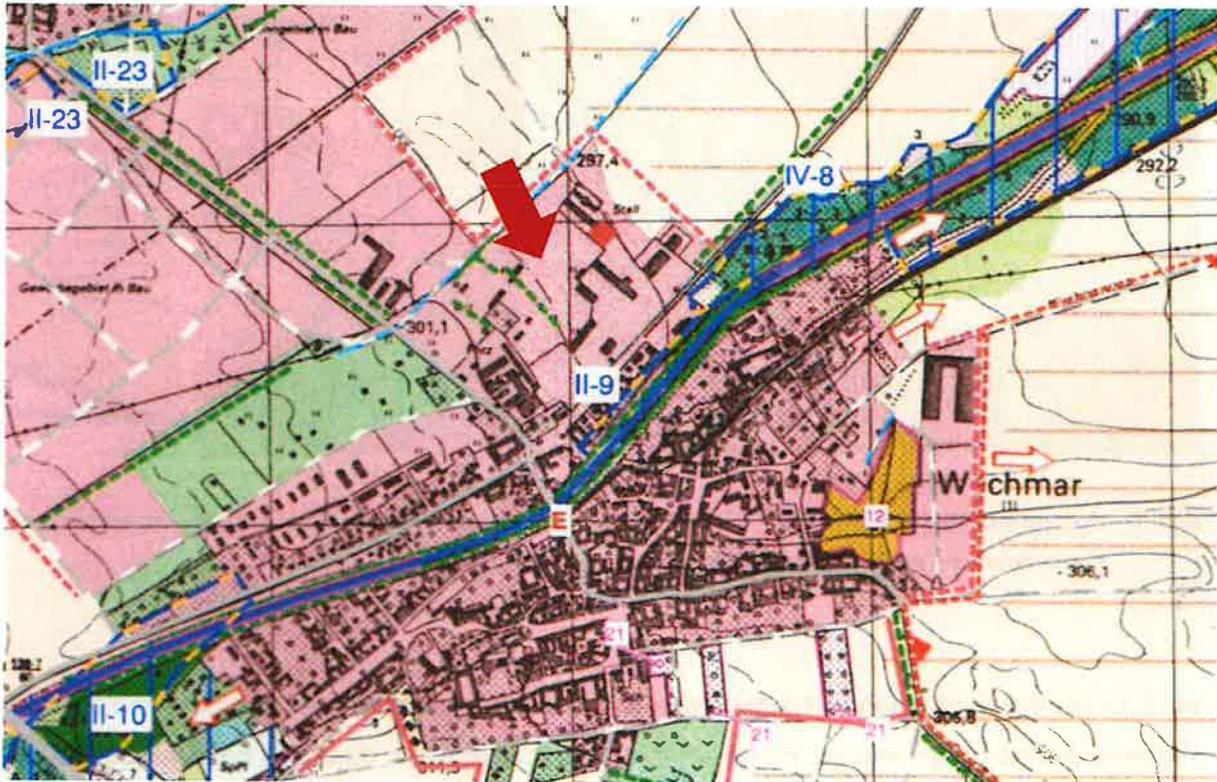


Abb. 8: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Teilraum Neudietendorf“ (Quelle: INL Schleip, 1996). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes. Die Signatur „II-9“ bezieht sich auf einen blau/gelb umrahmten Lebensraumkomplex gefährdeter Tier- und Pflanzenarten außerhalb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



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

5.8 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Schutzgebiete berührt.

Etwa 120 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 „Ohrdrufer 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)



6. PLANUNG

6.1 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.

6.2 Allgemeine Ziele

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

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

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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



Die gemäß § 4 Abs. 3 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. 2 BauNVO sind im Plangebiet Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeglicher Art ist aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Ortsbild als nicht zulässig festgesetzt.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet unter Beachtung der durch dörfliche Bebauung mit einem hohen Anteil an Grün- und Gartenflächen geprägten Eigenart der näheren Umgebung mit 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist in den für Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebieten WA 1 und WA 2 nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Planungsziel, eine Wohnsiedlung mit einer aufgelockerten Bebauung und einem hohen Grünanteil zu schaffen.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Aufgrund des in Richtung Westen abfallenden Höhenprofils des Plangebietes und der unbestimmten Nivellierung der Baufelder innerhalb des späteren Bauprozesses werden die Bezugspunkte innerhalb der



Baugebiete nicht anhand der im Bestand vorhandenen Geländehöhe festgesetzt, sondern Bezug auf die jeweils erschließende öffentliche Verkehrsfläche genommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird der untere Bezugspunkt definiert durch den Schnittpunkt zwischen

- der Mitte der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und
- der Mitte der rechtwinklig auf die jeweils erschließende Verkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten (vgl. Abb. 10).

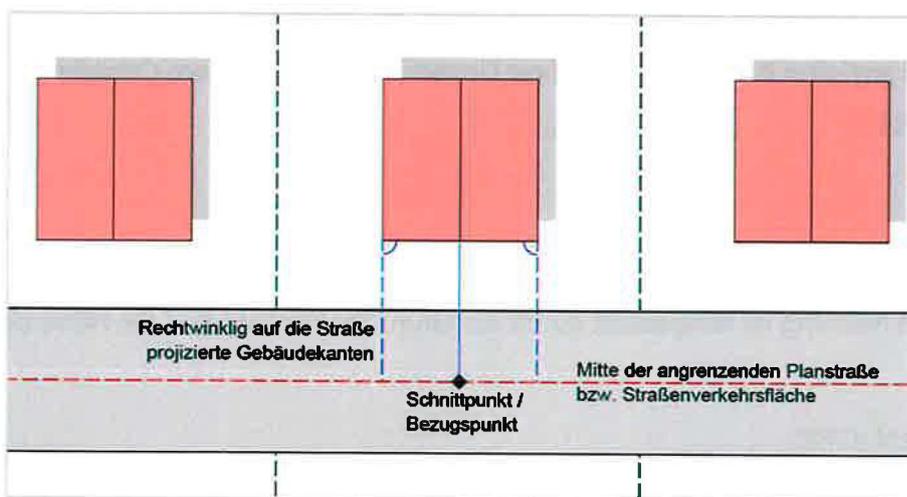


Abb. 10: Schema zur Ermittlung der Höhenbezugspunkte; Abbildung unmaßstäblich

Für Eckgrundstücke, bei denen eine rechtwinklige Projektion der äußeren Gebäudekanten auf die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche nicht möglich ist, gilt die Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.

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.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes sind im Bebauungsplan für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 unterschiedliche Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jeweils bezogen auf den oben beschriebenen unteren Bezugspunkt, festgesetzt.



Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Baugebieten WA 1 und WA 3 auf 9,00 Meter festgesetzt, um eine flexible Gestaltung einzelner Baukörper zu ermöglichen. Im Baugebiet WA 2 ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 6,50 Meter festgesetzt, da in den als WA 2 festgesetzten Baugebieten die Errichtung von sogenannten „Bungalows“ begünstigt werden soll. Innerhalb der Baugebiete WA 4 sind 12,00 Meter als Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um dem an dieser Stelle vorgesehenen Mehrfamilienhausbau entsprechende Spielräume bei der Dimensionierung der Baukörper einzuräumen.

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

Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die 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 Bebauung im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes (Bebauung an der Erfurter Landstraße, Wohngebiet „Siebengehege“) durch Einzelhausbebauung geprägt ist, dient die Festsetzung, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, der Einfügung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.

Unter dem Aspekt des flächensparenden Bauens ist in den Baugebieten WA 3 zusätzlich die Errichtung von Hausgruppen als zulässig festgesetzt.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 56 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen; eine höhere Verdichtung ist in den Baugebieten WA 3 durch den Bau von Hausgruppen möglich. Im Südwesten des Plangebietes soll in den Baugebieten WA 4 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, darunter auch altengerechtes Wohnen, ermöglicht werden.



Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, 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.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes und ermöglicht die Herausbildung zusammenhängender Grünbereiche in Gestalt von Hausgärten entlang der straßenabgewandten Gebäuderückseiten. Zudem ist darauf zu achten, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten sind, um auch zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine städtebauliche Strukturierung des Gebietes zu gewährleisten.

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

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch örtliche Vereine wurde angeregt, eine am südlichen Rand des Plangebietes bestehende ehemalige Gewerbehalle zu erhalten, um diese als Lager für Vereinsutensilien zu nutzen. Die Gemeinde ist dieser Anregung gefolgt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde die im Vorentwurf noch als Teilfläche der Parkanlage festgesetzte Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Lager Bauhof und Vereinslager“ festgesetzt. Die Gemeinde wird eine Teilfläche der Halle nutzen, um die bisher in den ehemaligen, im Plangebiet gelegenen Stallanlagen gelagerten Baumaterialien umzulagern, da für die Stallanlagen der Rückbau vorgesehen ist.

Die der Halle südwestlich vorgelagerte Freifläche dient ausschließlich der Erschließung der Halle.



Eine gewerbliche Nutzung bzw. die Nutzung der Halle für Veranstaltungen ist damit ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund, dass die Halle ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt wird, sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Wohnnutzung zu erwarten.

6.6 Erschließung

6.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der als Baugebiet WA 4 festgesetzten Flächen erfolgt aus Richtung Südwesten über die Burgenlandallee. Die in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 gelegenen Baugrundstücke werden über die nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 212 über eine Anbindung an die Erfurter Landstraße erschlossen.

Zwischen dem Baugebiet WA 4 im Südwesten des Plangebietes und den Gebieten WA 1 bis WA 3 besteht innerhalb des Plangebietes keine Verbindung für den Kfz-Verkehr, um die auf das Wohnquartier einwirkenden Verkehrsströme so gering wie möglich zu halten. Diese Verkehrserschließung gewährleistet, dass ausschließlich Anliegerverkehr in das Wohngebiet einfährt und eine Umfahrung der Ampelkreuzung Erfurter Landstraße / Burgenlandallee / Schwabhäuser Straße durch sogenannten „Schleichverkehr“ unterbunden wird.

Zur Förderung der Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Südwesten des Plangebietes angrenzend an die Burgenlandallee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt. Ziel ist es, auf dieser Fläche in Abstimmung mit den regionalen Verkehrsbetrieben eine Bushaltestelle zur Versorgung des künftigen Wohnquartiers zu schaffen.

Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Teilgebieten des Bebauungsplans ist durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ gewährleistet. Ein weiterer Fußweg bildet in südwestlicher Verlängerung der nordwestlichen Anliegerstraße die Verbindung zu der an der Nordwestseite des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der



Zweckbestimmung „Parkanlage“. Insgesamt wird durch die räumliche Einordnung von drei öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine gute fußläufige Erschließung des Plangebietes und zugleich unter klimaschützenden Belangen und der Erholungsvorsorge eine hohe Grünraumqualität erzielt.

Darüber trifft der Bebauungsplan Regelungen zum ruhenden Verkehr. In den Baugebieten WA 2 und WA 4 werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ zeichnerisch festgesetzt.

Weitere Flächen für die Errichtung von Gehwegen, zur Schaffung öffentlicher straßenbegleitender Parkflächen und zur grünräumlichen Gestaltung stehen innerhalb der als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Verfügung.

6.6.2 Ver- und Entsorgung

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erteilten die Versorgungsträger folgende Informationen und Hinweise:

- TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 07.11.2022:
Der Versorgungsträger informiert, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stromversorgungsanlagen der TEN befinden. Gasversorgungsanlagen werden im Bereich des Plangebietes nicht betrieben. Der Versorgungsträger gibt in seiner Stellungnahme Hinweise, welche bei der konkreten Baudurchführung zu beachten sind.
- Ohra Energie GmbH, Stellungnahme vom 03.11.2022:
Der Versorgungsträger informiert, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gasversorgungsanlagen befinden.
Bzgl. der am nordöstlichen Rand des Plangebietes über die Flurstücke 203, 212 und 236 verlaufenden Erdgashochdruckleitung weist die Ohra Energie GmbH darauf hin, dass bei einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ein Mindestabstand von drei Meter zur Rohrachse der Gasleitung einzuhalten sei.
In Bezug auf ein mögliches erneuerbares Wärmekonzept für das Plangebiet bittet der Versorgungsträger um eine frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung, um notwendige Trassenkorridore und den Standort einer Wärmezentrale bereits in die



Planungsphase zu integrieren. Der Versorgungsträger informiert, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch eine erdgastechnische Erschließung denkbar sei.

- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG),
Stellungnahme vom 30.11.2022:

Der WAG informiert, dass die äußere Erschließung des Plangebietes gemäß § 4 Abs. 2 der Wasserbenutzungssatzung (WBS) und § 4 der Entwässerungssatzung (EWS) des WAG gegeben sei.

Für die Trinkwasserversorgung steht nach Angaben des WAG als möglicher Anbindepunkt die entlang des Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 GGG zur Verfügung.

Zur Schmutz- und Niederschlagswasserableitung informiert der WAG, dass der überwiegende Teil des Plangebietes in der Generalentwässerungsplanung nicht berücksichtigt sei. In diesem Kontext gibt der WAG folgende Hinweise:

- Das Entwässerungssystem des Plangebietes ist als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen.
- Mögliche Anbindepunkte zur Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer können an dieser Stelle noch nicht benannt werden. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung anhand der verfügbaren Netzreserven und ggf. behördlich geforderter Nachweise zu ermitteln.
- Eine Einleitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer in die Anlagen des WAG kann nicht erfolgen.

Weiter weist der WAG auf Anlagenbestand auf dem Flurstück 205/3 in der Flur 3 im Norden des Plangebietes hin. Für den Bereich des Anlagenbestandes ist im Entwurf des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt.

Durch die weiteren, im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Versorgungsträger – 50Hertz Transmission GmbH, Thüringer Netkom GmbH, PLEdoc GmbH und Thüringer Fernwasserversorgung – wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben.



6.7 Denkmalschutz

In seiner Stellungnahme vom 23.08.2024 informiert das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie darüber, dass sich das Plangebiet in der Umgebung des Denkmalensembles „Historischer Ortskern Wechmar“, diverser Gutshöfe inklusive dem Gut Weidensee und der evangelischen Kirche St. Viti befindet. Darüber hinaus befinden sich Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung in der näheren Umgebung, u.a. die Mühlburg, Wachsenburg und die Burg Gleichen.

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen auf 6,50 Meter, 9,00 Meter und 12,00 Meter begrenzt, negative Auswirkungen auf die Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung in der Umgebung werden aus diesem Grund nicht erwartet.

Das Plangebiet wird durch den Gewässerlauf der Apfelstädt vom Ortskern von Wechmar getrennt. Entlang des Gewässerlaufs ist Baumbestand mit einer Höhe von ca. 30 Meter vorhanden. Aus diesem Grund besteht keine Sichtbeziehung zwischen dem Ortskern von Wechmar und dem Plangebiet, wodurch ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Denkmalensemble im Ortskern zu erwarten sind.

6.8 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 6.3.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

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



Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Lager Bauhof und Vereinslager“ wird von der Burgenlandallee erschlossen. Aufgrund dessen und der Begrenzung der zulässigen Nutzung sind keine Immissionseinwirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

In ihrer Stellungnahme vom 26.01.2023 weist die Untere Immissionsschutzbehörde auf eine fehlende Betrachtung der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen – ggf. durch die Nutzung der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Halle für Veranstaltungen – hin. Die Gemeinde hat den Hinweis geprüft und informiert, dass es sich bei den nordwestlich angrenzenden Nutzungen um den Bauhof und die Kegelbahn auf dem Flurstück 273 sowie eine Lagerhalle der Agrarprodukte Schwabhausen GmbH auf dem Flurstück 267 handelt. Weiter nordwestlich befindet sich die Staatliche Regelschule „Burgenland“ mit einer vom Plangebiet ca. 270 Meter entfernt gelegenen Turnhalle, welche ausschließlich zu schulischen Zwecken genutzt wird. Nordöstlich daran anschließend befinden sich in einer Entfernung von ca. 250 zum nordwestlichen Rand des Plangebietes Freizeitsportanlagen. Für die Gemeinde ist nicht erkennbar, dass durch die vorgenannten Nutzungen immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung hervorgerufen werden könnten.

6.9 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha informiert in ihrer im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 26.01.2023, dass der südliche Teil des Plangebietes seit 2017 als gelöschte Altlastenverdachtsfläche (VEB Fahrzeugwerk) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) geführt wird. Im Ergebnis der im Auftrag der Gemeinde Drei Gleichen 2017 durchgeführten Altlastenuntersuchung (Boden und Grundwasser) wurden örtlich hohe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in der Bausubstanz festgestellt, jedoch keine altlastenrelevanten Boden- oder Grundwasserbelastungen nachgewiesen.

Die Untere Abfallbehörde informiert in ihrer zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahme, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes in der Vergangenheit Abbrüche von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden erfolgten.



Der Behörde sei nicht bekannt, inwieweit eine vollständige Beräumung der bei diesen Abbrüchen angefallenen Abfälle erfolgt sei, ob mit diesen mineralischen Abfällen eventuell Geländeauffüllungen erfolgt seien (auch wenn die Baugrunduntersuchungen dafür keine Anhaltspunkte gefunden haben) und wieweit unterirdisch noch Gebäudesubstanz erhalten geblieben sei. Die Gemeinde informiert, dass keine Geländeauffüllungen aus den Abbruchmaterialien durchgeführt wurden und keine unterirdische Gebäudesubstanz erhalten wurde. Alle Abbruchmaterialien wurden fachgerecht entsorgt.

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

Wie der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG) in seiner Stellungnahme vom 30.11.2022 informiert, kann eine Einleitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer in die Anlagen des WAG nicht erfolgen.

Gemäß der im Mai 2021 durch das Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI vorgelegten Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit ist das Plangebiet aus boden-physikalischer Sicht für eine Versickerung geeignet: *„Für die Wohnhäuser kann eine Versickerung über Mulden, Rigolen und Mulden-Rigolen erfolgen. Eine Begrünung von Mulden z.B. von Grundstücksgrenzen ist möglich. Das Vorschalten von Zisternen mit Drosselabfluss ist ebenfalls möglich. Die Anlagengröße ist für jedes Objekt separat zu bemessen und durch einen Sicker Versuch zu bestätigen.*

Für die Versickerung von Wässern, welche auf den Verkehrswegen und Gebäuden anfallen, kann dies als Anlagen entlang der Fahrbahnen erfolgen. Alternativ sind eine oder mehrere dezentrale Sickeranlagen in den Parkanlagen möglich.“ (a.a.O., S. 15)

Der Gutachter gibt in seiner Stellungnahme weitere konkrete Hinweise zur Herstellung von Sickeranlagen.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen des WAG und des Ingenieurbüros für Baugrund JACOBI ist im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 6 festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist.



Zu möglichen Auswirkungen von Bautätigkeiten auf das Grundwasser gibt die Untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 26.01.2023 die folgenden Hinweise:

„Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderliche, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann, § 49 I WHG. Weiterhin wird auf § 49 WHG i. V. m. § 39 II Thüringer Wassergesetz (ThürWG) hingewiesen.“

6.11 Grünflächen

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

Gebietseingrünung

Die mit dem Buchstaben „G“ bezeichneten, als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzten Flächen befinden sich an den nordwestlichen sowie nördlichen und nordöstlichen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Nord- und südwestlich angrenzend an das Baugebiet WA 4 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherstellung von Pflegearbeiten an dem angrenzenden Graben und darüber hinaus die Schaffung eines Puffers zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Gebäude des Bauhofs sowie zum Straßenraum der Burgenlandallee. Die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Grünfläche dient der Sicherung des diese Fläche querenden Leitungsbestandes des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden.



Entlang des nordöstlichen und nordwestlichen Rands des Plangebiets sind an den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke Grünflächen mit einer Breite von fünf Meter festgesetzt. Diese Grünflächen werden durch ein im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 7.2 festgesetztes Pflanzgebot überlagert, welches die Art der Bepflanzung dieser Flächen als freiwachsende Hecken bestimmt.

Streuobstwiese

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Diese Grünfläche wird durch ein festgesetztes Pflanzgebot überlagert. Gemäß der Festsetzung unter Punkt 7.2 im Textteil des Bebauungsplanes sind auf dieser Fläche insgesamt 20 Obstbäume zu pflanzen. Ziel dieser Festsetzung ist die Entwicklung eines Obstbaumbestandes im Übergang zum Landschaftsraum.

Notzufahrt

Zwischen den Baugebieten WA 4 und WA 1 ist ein Flächenstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Flächenstreifen befindet sich raumwirksamer, teilweise abgängiger Gehölzbestand. Unter der Zielstellung, den südwestlich des Flächenstreifens gelegenen Bereich des Plangebietes mit dem nordöstlichen Plangebiet zu verknüpfen, verbindet eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ diese beiden Plangebietsteile. Südöstlich angrenzend an den Fußweg ist eine Grünfläche festgesetzt, die als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen ist. Diese Grünfläche soll gemeinsam mit dem angrenzenden Fußweg als Notzufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge aus Richtung der Burgenlandallee dienen.

Parkanlage

Der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches ist großflächig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Planungsziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer Fläche zur Naherholung in fußläufiger Entfernung zum neu geschaffenen Wohnquartier und zum Ortskern des Ortsteils Wechmar. Die Festsetzung mit der



Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll der Gemeinde Drei Gleichen darüber hinaus einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Entwicklung der Fläche bieten.

Weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im Umfeld des gesetzlich geschützten Biotops (in der Planzeichnung mit den Buchstaben „BT“ gekennzeichnet) und im Bereich des Baugebiets WA 3 festgesetzt. Da im WA 3 die Errichtung von Hausgruppen zulässig ist, können hier zwischen den Hauszeilen rückwärtige Gartenportale hergestellt werden, um einen Abtransport von Grünschnitt zu erleichtern.

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

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 7.1 die mit den Buchstaben „A“ und „B“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die mit den Buchstaben „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind pro 200 m² Fläche mit einem Baum der Artenliste 1 und pro 100 m² Fläche mit einer Strauchgruppe aus 5 bis 7 Sträuchern zu bepflanzen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen umfassen eine Gesamtfläche von 2.966 m². Hieraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 15 zu pflanzenden Bäumen und 30 Strauchgruppen. Als Entwicklungsziel ist die Ergänzung der innerhalb des Gehölzstreifens vorhandenen Großgrünstrukturen sowie die Sicherung der allgemeinen Durchgrünung des Plangebiets definiert.

Unter Punkt 7.2 enthält der Textteil des Bebauungsplanes unter Beachtung der in § 1a Abs. 5 BauGB formulierten Erfordernisse des Klimaschutzes und unter der Zielstellung einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

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



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

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

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

Im Straßenraum der im nordöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzten Erschließungsstraße sind Pflanzstandorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Durch die Baumpflanzungen wird eine stellenweise, jeweils einseitige Verengung des Straßenraumes erzeugt. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Ziel, die Sicherheit im Wohnumfeld durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zu erhöhen. Gleichzeitig wird durch die Begrünung der Straßen eine optische Aufwertung des Wohngebietes erzielt und durch die Beschattung versiegelter Flächen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Für die Herstellung von Grundstückszufahren ist eine geringfügige Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten ausnahmsweise zulässig. Die Straßenbäume sind aus der im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführten Artenliste 4 auszuwählen.

6.13 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Streuobstbestand auf Grünland mit neun teilweise abgängigen Obstbäumen. Dieser Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



6.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

6.15 Darstellungen ohne Normcharakter

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



7. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches **ca. 84.775 m²**

davon:

Baugebiet (WA) **ca. 45.674 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 22.837 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 22.837 m²**

Fläche für den Gemeinbedarf **ca. 1.888 m²**

Grünfläche: **ca. 17.940 m²**

davon:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung
„Parkanlage“ **ca. 14.047 m²**

- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
Gebietseingrünung, Notzufahrt/Wiese und
Streuobstwiese **ca. 3.893 m²**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft **ca. 2.966 m²**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts **ca. 2.336 m²**

Verkehrsfläche: **ca. 13.971 m²**

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche **ca. 4.070 m²**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„verkehrsberuhigter Bereich“ **ca. 6.646 m²**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„Fußweg“ **ca. 514 m²**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„Bushaltestelle“ **ca. 1.134 m²**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„Parkfläche“ **ca. 1.607 m²**



8. KOSTEN

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Drei Gleichen.
Die Kosten der Planaufstellung werden nach Abschluss des Verfahrens auf die zukünftigen Bauherren umgelegt.

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 12. JUNI 2025



Leffler
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im April 2025

Planverfasser:

Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

Peter Westermajer

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2024 bis einschließlich zum 23.09.2024 öffentlich aus.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025

Leffler
Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am 24.04.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025

Leffler
Bürgermeister

