



**Gemeinde Drei Gleichen**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „ROCKINGER-GELÄNDE“  
IM ORTSTEIL WECHMAR**

## **TEIL II**

## **UMWELTBERICHT**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNERISCHEM FACHBEITRAG**

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](mailto:info@planungsgruppe91.de)

**Gotha, im April 2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen</b>	<b>3</b>
1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	4
1.2.2	Schutzgebiete	5
1.2.3	Übergeordnete Planungen	5
<b>2</b>	<b>Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Naturraum, Relief, Geologie</b>	<b>11</b>
<b>2.2</b>	<b>Boden, Fläche</b>	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Wasser</b>	<b>13</b>
<b>2.4</b>	<b>Klima und Luft</b>	<b>15</b>
<b>2.5</b>	<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>16</b>
<b>2.6</b>	<b>Landschaftsbild, Erholungseignung</b>	<b>30</b>
<b>2.7</b>	<b>Mensch</b>	<b>31</b>
<b>2.8</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>32</b>
<b>2.9</b>	<b>Weitere Belange des Umweltschutzes</b>	<b>34</b>
<b>2.10</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>36</b>
<b>3</b>	<b>Status-quo-Prognose, Planungsalternativen</b>	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>47</b>

## 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen eines 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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 ff. BNatSchG i.V.m. § 7 ff. ThürNatG strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierzu erfolgt im Abschnitt 4 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen und grünordnerischen Belangen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtskraft.

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die durch den Abbruch von ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzter Bebauung freiwerdenden Flächenpotenziale um das ehemalige „Rockinger-Gelände“ im städtebaulichen Zusammenhang zur Ortslage Wechmar einer Nachnutzung zuzuführen und städtebaulich geordnet zu entwickeln.

Nordwestlich an das bestehende und voll ausgelastete Bebauungsplangebiet „An der Erfurter Landstraße“ angrenzend sollen in Fortführung der bereits vorhandenen Wohnbebauung weitere 56 Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und eine Baufläche für altengerechtes Wohnen auf einer Fläche von ca. 8,48 ha geschaffen werden. Beim südwestlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um das ehemalige „Rockinger-Gelände“, der übrige Geltungsbereich umfasst ehemals mit Stallgebäuden bebaute und landwirtschaftlich genutzte überwiegend unversiegelte Flächen.

### 1.2 Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen und zu beachten.



### 1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH-Richtlinie
- Gesetz über Natur und Landschaft (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

#### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

#### *Wasserhaushalt*

Nach § 48 Abs. 3 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

#### *Naturschutz*

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas / der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 Abs. 1 BNatSchG verankert.



### 1.2.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Schutzgebiete berührt.

Etwa 120 Meter östlich des Geltungsbereichs beginnt das Naturschutzgebiet „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ (siehe Abb. 1). In einer Entfernung von ca. 300 Meter weiter östlich befinden sich zudem das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“.

Diese Bereiche werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der östlich des Plangebiets gelegenen Schutzgebiete (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen). Der rote Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes.

### 1.2.3 Übergeordnete Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) des Freistaats 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)

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.

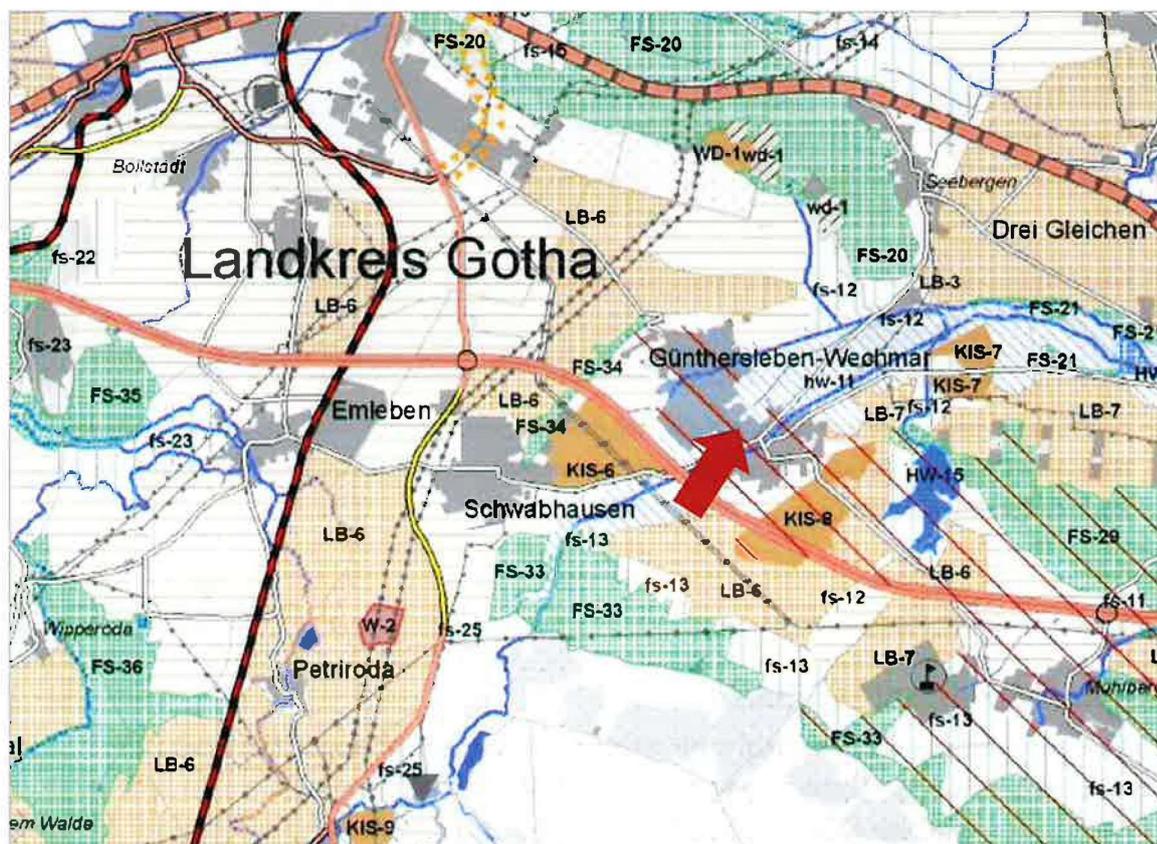


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:  
Räumliche Lage des Plangebietes. Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes.

Der Regionalplan Mittelthüringen weist den zwischen dem durch den Ortsteil Wechmar verlaufenden Fließgewässer 1. Ordnung „Apfelstädt“ und dem durch die Ortslage Günthersleben verlaufenden Fließgewässer 2. Ordnung „Mühlgraben“ gelegenen Bereich 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.) 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 Hochwasserschutzanlagen 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)

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 2011 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.)

#### 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).

Im Umweltbericht zum Regionalplan Mittelthüringen, Änderung (1. Entwurf) heißt es unter Punkt 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Regionalplans Mittelthüringen „Aufgrund der Aussagen zu Untersuchungsumfang, relevanten Planinhalten, Abschichtung und Alternativenbetrachtung > Umweltbericht 1.1 wird auf die im > Umweltbericht, 1.2.1 ff. beschriebenen Inhalte des Regionalplans ein Schwerpunkt in der Umweltprüfung gelegt. Das heißt, näher betrachtet werden insbesondere die regionalplanerischen Festlegungen, die der Sicherung eines hohen Umweltschutzniveaus entgegenstehen könnten.“

In der Tabelle 1: Übersicht: Festlegungstypen ohne weiteres Darstellungs-/ Prüferfordernis wird unter Punkt 2 Siedlungsstruktur aufgeführt, dass die allgemeinen Vorgaben mit raumordnerischen Funktionszuweisungen und verbindliche Vorgaben zu mit raumordnerischen Funktionszuordnungen z.T. ohne gebietskonkrete Standortbindungen sind und keine Rahmen setzende Wirkung für konkrete Vorhaben, bei denen mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist bzw. mögliche Umweltauswirkungen durch fehlende Parameter / Verortbarkeit nicht beurteilungsadäquat (Abschichtung) ermittelbar“ sind. Daher wird im Abschnitt 1.2.1 Festlegung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung erläutert, dass durch den Regionalplan Mittelthüringen Regelungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung getroffen werden, die ein quantitatives Wachstum der Siedlungsfläche nicht ausschließen. Diese Regelungen erfolgen allerdings, ohne konkrete Einzelflächen zu bestimmen, sodass der fehlende standörtliche Bezug eine umfassende Aussage über mögliche erhebliche Umweltauswirkungen verhindert. Diese standortbezogene Ermittlung könne daher nur im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung im Zuge der Flächenkonkretisierung erfolgen.

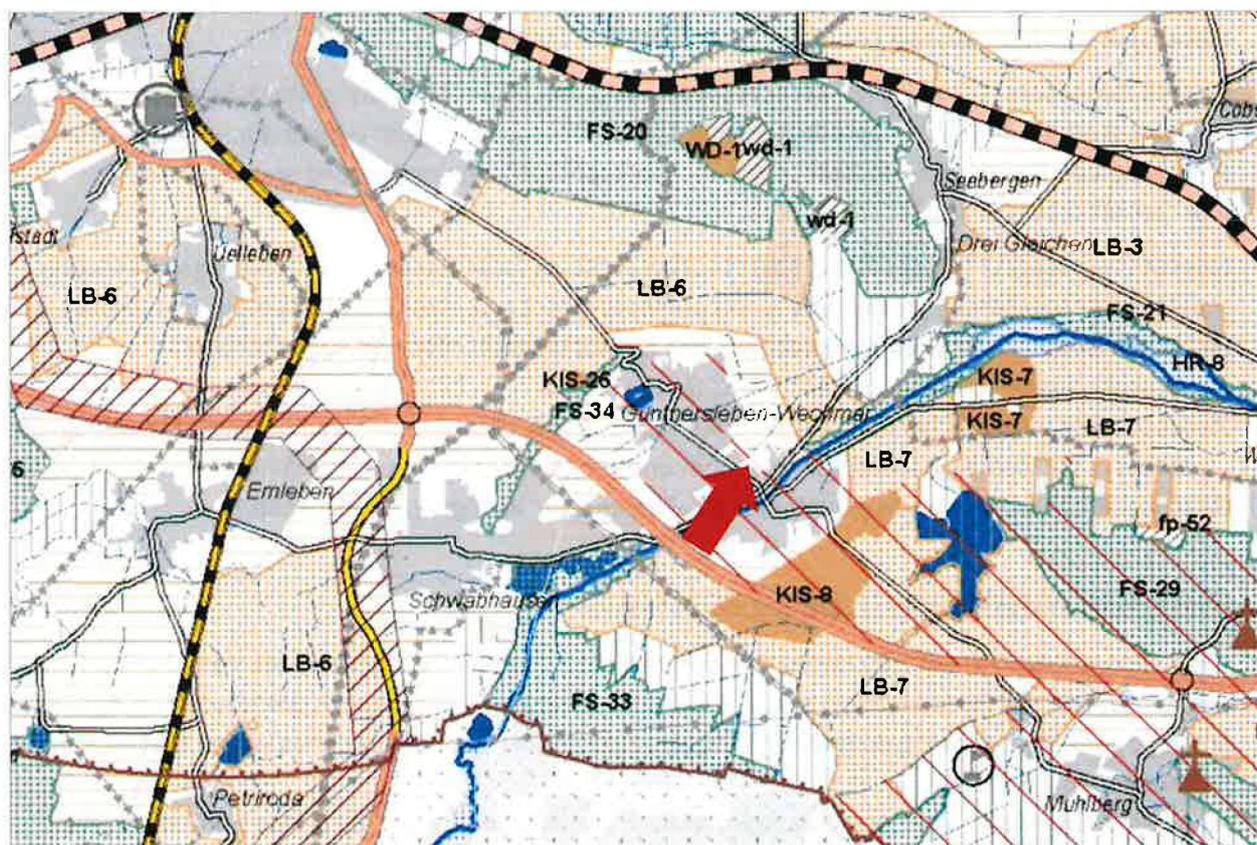


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (1. Entwurf 2019);  
Räumliche Lage des Plangebietes. Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes

### Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete

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

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Landgemeinde Drei Gleichen, zu welcher die Ortsteile Günthersleben und Wechmar seit 2018 gehören, befindet sich im Aufstellungsverfahren. Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand Mai 2024 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abb. 3). Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen 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.

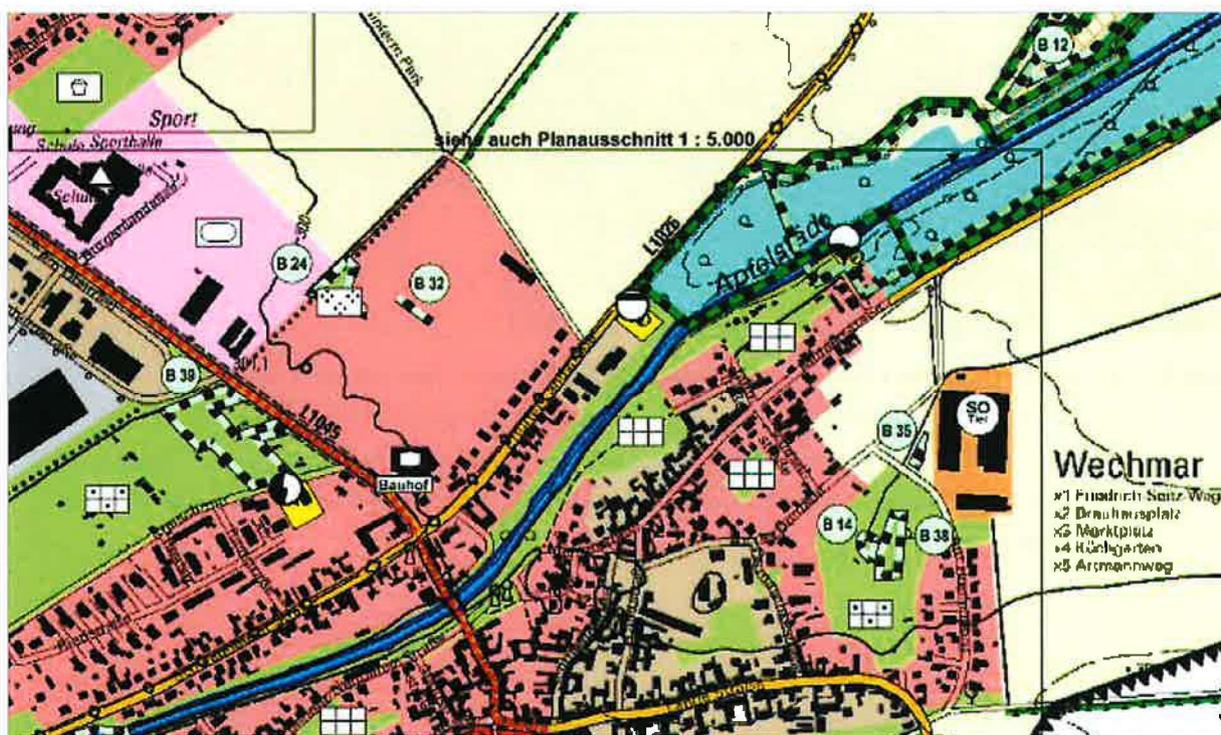


Abb. 4: Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand Mai 2024

### Landschaftsplan (LP)

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

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet (siehe Abb. 4). Entwicklungsziele für diese Flächen umfassen unter anderem eine Förderung von dörflichen Strukturen sowie die Vermeidung einer Totalversiegelung. (vgl. INL Schleip, a.a.O., 1996)

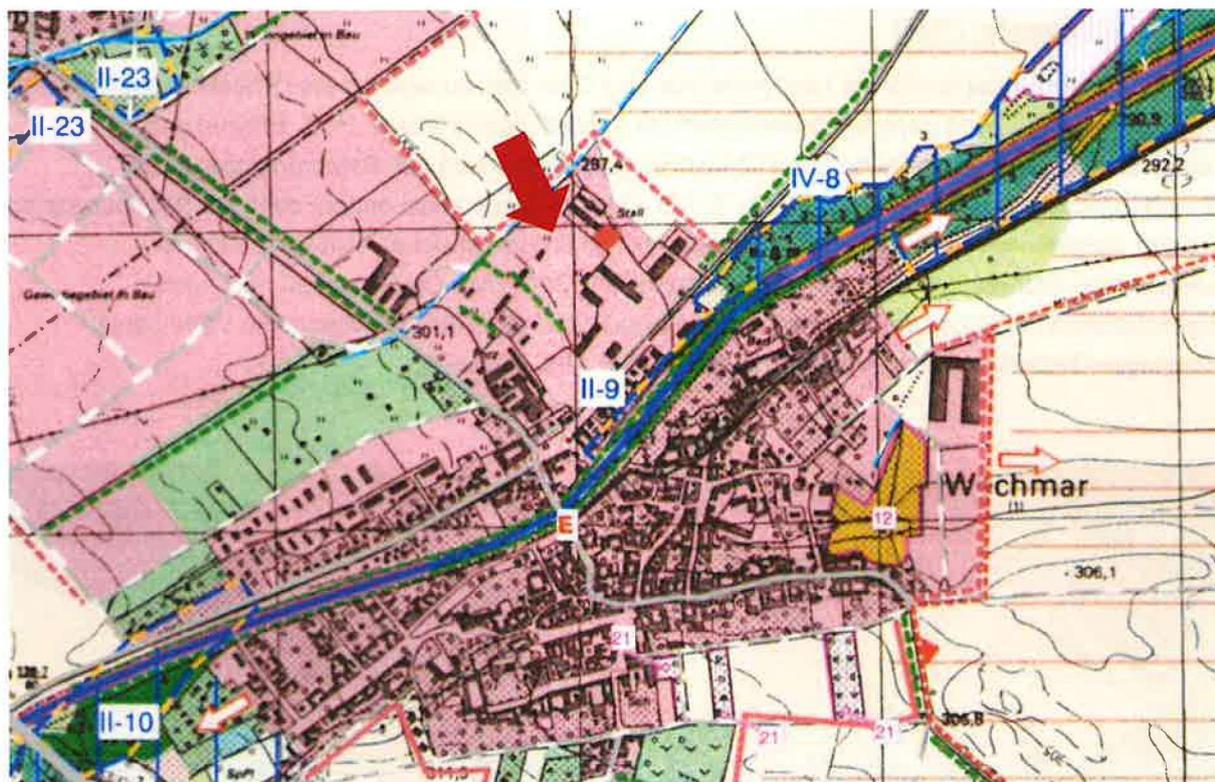


Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Teilraum Neudietendorf“ (Quelle: INL Schleip, 1996). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes. Die Signatur „II-9“ bezieht sich auf einen blau/gelb umrahmten Lebensraumkomplex gefährdeter Tier- und Pflanzenarten außerhalb von Schutzgebieten mit überörtlicher Bedeutung in der Nähe der Apfelstädt südöstlich des Plangebietes.

## 2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

## 2.1 Naturraum, Relief, Geologie

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Naturraums „Innerthüringer Ackerhügelland“, genauer im Erfurt-Gothaer Ackerland. Es handelt sich um flachwelliges Hügelland mit breiten Talauen und bewaldeten Muschelkalkrücken. Charakteristisch für diesen weiträumigen und wenig gegliederten Naturraum sind die fruchtbaren Böden, die auf großen Schlägen intensiv ackerbaulich genutzt werden. Typisch sind Gehölzstreifen entlang der Fließgewässer, Feldgehölze und an südexponierten Hängen und Kuppen Trockenrasen.

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. Die Umgebung ist geprägt von dörflich geprägter Einzelhausbebauung im Südosten sowie in Richtung Ortsmitte.

Das Relief des Geltungsbereichs ist nahezu eben und fällt minimal von 300 m ü. NHN im Südwesten auf 298 m ü. NHN im Nordosten.

Zur geologischen Struktur des Planungsraumes informiert das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in seiner im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 24.11.2022, dass sich das Plangebiet im Ausstrichbereich der Gesteinsfolgen des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation) befindet, welche in der Aue der Apfelstädt und ihrer Zuflüsse von fluviatilen quartären Lockergesteinen überlagert werden. Hierbei handelt es sich um eine Abfolge von basalen Kiessanden und tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm. Die Existenz bisher unbekannter alter, natürlich oder anthropogen verfüllter und daher nicht mehr erkennbarer Erdfälle oder -senken könne nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ebenso könne das Auftreten neuer Erdfälle aufgrund der auslaugungsfähigen Gesteine im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Nach Auskunft der Behörde sind weitspannige und bruchlose, in praktisch bedeutsamen Zeitspannen sehr geringe Senkungen an der Erdoberfläche möglich.

## 2.2 Boden, Fläche

### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt am südlichen Randbereich des Keuperbeckens. Die Keuperböden bestehen aus Ton und lehmigen Ton und sind regelmäßig mit Lößkomponenten vermischt.

In den Auen lagern lössartige oder tonige Auelehme, in denen sich Lehm- oder Schluff-Vega oder Lehmton-Vega mit hoher Wasserspeicherfähigkeit und im Frühjahr mit Vernässungstendenzen entwickelt haben.

Die Talau der Apfelstädt gehört zum Verbreitungsgebiet der holozänen Talauen- und Niederungssedimente, wo sich teilweise kiesführende, sandige bis schluffige Lehmböden (Vega, Gley-Vega) abgelagert haben.

Die fluviatilen Ablagerungen des Holozäns der Apfelstädttaue zwischen Schwabhausen und Wandersleben sind glazialen Ursprungs und wurden von Schmelzwässern aus dem Thüringer Wald in die Auen transportiert. Zwischen Schwabhausen und Wechmar sind die pleistozänen Terrassen von tonig, sandigem, z.T. kiesigem Lehm (Auelehm) überlagert. Die humose Deckschicht beträgt in der Regel

zwischen 0 und 2 Meter. Der Leitbodentyp ist Braunerde, Regosol und Pararendzina und wird der Bodengroßlandschaft der Terrassenebenen, Flussauen und Niederungen zugeordnet.

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung der Fläche als Gewerbestandort im Südwesten und der landwirtschaftlichen Stallanlagen im Nordosten mit entsprechenden Fremdstoff-Ablagerungen sowie vielfältigen Bodeneingriffen und Umschichtungen ist der Boden in großen Teilen des Geltungsbereiches stark anthropogen überformt. Die Fläche zwischen den beiden bebauten Flächen wird als Intensivgrünland, zeitweise als Standweide für Rinder genutzt. Im Grünland befinden sich Einzelbäume, darunter eine Baumreihe aus zum großen Teil abgängigen Zwetschgenbäumen und eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Streuobstwiese mit alten Kirschbäumen.

Die natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensraum, landwirtschaftliches Produktionsmittel) sind nur in den als Grünland genutzten Bereichen vorhanden, während sie in den (ehemals) bebauten Bereichen schon vor der Planung stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden waren. Durch die geplante Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 werden dennoch auf großer Fläche die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum, Produktionsmittel, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) im bebauten Bereich verloren gehen. In teilversiegelten und unbebauten Bereichen (Gärten und Grünflächen) werden die natürlichen Bodenfunktionen infolge der Überformung eingeschränkt und sind einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung ausgesetzt. Für das Schutzgut Fläche ist der Bereich der Industriebrache und der nicht mehr in Nutzung befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude einschließlich des dazwischenliegenden Intensivgrünlandes aufgrund der Vorbelastung und der guten infrastrukturellen Lage für die Nachnutzung als Wohnbaugebiet gut geeignet.

Gemäß der im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha abgegebenen Stellungnahme vom 26.01.2023 wird der südliche Teil des Plangebietes seit 2017 als gelöschte Altlastenverdachtsfläche (VEB Fahrzeugwerk) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) geführt. 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.

Das Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH weist in seinem Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht vom 18.05.2021) darauf hin, dass bei Baumaßnahmen auf landwirtschaftlich sowie industriell genutzten Flächen generell darauf zu achten sei, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Aufschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. (a.a.O., S. 31)

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

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist eine bodenschonende Bauweise anzuwenden. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 18).



Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,4 ist in den für Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebieten WA 1 und WA 2 nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig. Im Bebauungsplan werden sowohl private als auch öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes im Sinne des Natur- und Klimaschutzes sicherzustellen.

Es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche erforderlich.

#### **Schutzgut Boden, Fläche:**

Aufgrund der Nachnutzung einer Industriebrache und brachliegender landwirtschaftlicher Stallungen mit umgebendem Grünland wird auf eine bauliche Erweiterung in den Landschaftsraum und damit einhergehendem Entzug größerer landwirtschaftlicher Nutzflächen verzichtet. Durch das Vorhaben ist dennoch mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelungen auf dem Intensivgrünland zu rechnen. Die Industriebrache wird optimal nachgenutzt, für das Schutzgut Fläche sind somit zumindest teilweise positive Auswirkungen zu prognostizieren.

## **2.3 Wasser**

### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

#### *Oberflächenwasser*

Entlang der Plangebietsgrenze im Nordwesten verläuft ein meist nicht wasserführender Graben, welcher in den Mühlgraben von Günthersleben mündet, der wiederum in die Apfelstädt einleitet. Die Apfelstädt ist dem Gewässertyp 9.1 (Kleiner Mittelgebirgsfluss karbonatisch) zugeordnet und hat eine Fließgewässerslänge von 41 km. Die Apfelstädt ist ein Fließgewässer 1. Ordnung, mündet in die Gera und gehört zum Einzugsgebiet der Elbe. Der ökologische Zustand wird gemäß der Bewertung des Oberflächenwasserkörpers (OWK-Bewertung, Stand 2021) als mäßig eingestuft.

Der Mühlgraben ist ein Fließgewässer 2. Ordnung und gehört zu den Fließgewässertypen 6\_K (Keuperbach). Der Graben am Rande des Plangebietes ist entlang der Geltungsbereichsgrenze dicht mit Gehölzen bestanden. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht bodenständige Gehölze (Kirschen) mit einzelnen Weiden, Pappeln, Wildrosen und Holunder.

Durch das Planvorhaben werden die Oberflächengewässer sowie Gewässerrandstreifen nicht beeinträchtigt. Die Grabenparzelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### *Überschwemmungsgebiete*

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

### Grundwasser

Das Plangebiet weist laut Landschaftsplan eine geringe Leistungsfähigkeit für die Grundwasserneubildung und das nutzbare Grundwasserdargebot, eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit zum Grundwasserschutz auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 5 Meter und ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung entspricht der Fließrichtung der Apfelstädt und verläuft von Südwest nach Nordost.

Mit dem Planvorhaben gehen über das bisherige Maß hinaus zusätzliche Versiegelungen (GRZ 0,4 mit einer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5) einher, welche die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt und mit einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses verbunden ist.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Fließgewässer und des Grundwassers bei Einhaltung des aktuellen Standes der Technik aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten. Wassergefährdende Stoffe finden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anwendung in einem Wohngebiet. Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist für das geplante Wohngebiet nicht erkennbar.

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

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### Regenwasser

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Im Weiteren sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten.

Die Versickerung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Dabei ist insbesondere zu prüfen, inwieweit das Oberflächenwasser aus Verkehrsanlagen vorbehandelt werden muss, bevor es ohne Gefährdung des Grundwassers zur Versickerung gebracht werden kann. Laut Versickerungsnachweis des Ingenieurbüros für Baugrund JACOBI aus Erfurt vom 18.05.2021 wurde eine mittlere Durchlässigkeit der Gesamtschichtung von  $K_{fm} = 1,9 \cdot 10^{-4}$  m/s ermittelt, wonach die Voraussetzungen für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind.

#### **Schutzgut Wasser:**

Aufgrund der Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grundwasser minimiert. Fließgewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.



## 2.4 Klima und Luft

### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Planungsraum gehört zum schwach kontinental getönten Übergangsklima der Randlagen des Thüringer Beckens im Klimagebiet des Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklimas und zum Klimagebiet Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima des Thüringisch-Sächsischen Mittelgebirgsvorlandes.

Die mittleren Niederschläge werden bei der Wetterstation Mühlberg mit 550 mm angegeben. Im Planungsraum sind südwestliche Winde vorherrschend.

Durch Sukzession aufgewachsene Strauch- und Baumbestände (an den Fassaden der Abbruchgebäude) werden beim Abbruch der Gebäude so geschädigt, dass sie ebenfalls entfernt werden müssen. Die weiter nordwestlich an der Grundstücksgrenze des Rockinger-Geländes stehenden Pappeln sind teilweise abgestorben oder umgestürzt. Die noch vitalen Exemplare sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls entfernt werden, zumal sie kurz vor dem Erreichen ihrer biologischen Altersgrenze stehen. Die nach § 30 BNatSchG geschützten Obstbäume der Streuobstwiese werden erhalten. Der geschützte Biotop wird durch Festsetzung einer den Biotop umgebenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nachhaltig geschützt und stellt einen wichtigen Beitrag zur Naherholung und Durchgrünung des Wohngebietes, aber auch zur Minderung der durch die Neuversiegelungen verursachten negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima dar. Damit wird die klimatische Ausgleichswirkung dieser Flächen innerhalb des Wohngebietes erhalten und kann Belastungserscheinungen im klimatischen Wirkungsgefüge entgegenwirken.

Das Plangebiet mit seinem Intensivgrünland und die westlich und nördlich gelegenen Ackerflächen fungieren derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Im Plangebiet geht diese Funktion in den bebauten Flächen verloren. Für den Frischluftabfluss hat die Bebauung des Plangebietes keine Auswirkungen, da der Hauptstrom der Abflussbahnen weiter südlich entlang der Apfelstädt verläuft. Die Kaltluftleitbahn im Tal der Apfelstädt ist regional bedeutsam.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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

Die *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen, insbesondere infolge der Neuversiegelung wird durch die Anlage großflächiger öffentlicher Grünflächen und eine Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes erreicht. Sauerstoffproduktion, Staubbindung; Verschattung und Verdunstung wirken der durch Versiegelung verursachten Temperaturerhöhung im Siedlungsbereich entgegen.

#### **Schutzgut Klima und Luft:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.



## 2.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich auf der Industriebrache des ehemaligen „Rockinger-Geländes“ und ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen (Stallgebäude und sonstige landwirtschaftliche Gebäude im Nordosten des Ortsteils Wechmar). Es grenzt an die südöstlich gelegene Wohnbebauung entlang der Erfurter Landstraße an und wird im Nordwesten von einem baumbestandenen Entwässerungsgraben begrenzt. Im Nordosten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg, welcher die nördlich und nordöstlich gelegenen Ackerflächen erschließt, begrenzt. Im Südwesten verläuft die Burgenlandallee entlang des Plangebietes. Zwischen Rockinger-Gelände und den ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden befindet sich Intensivgrünland, welches als Mähwiese und als Rinderweide genutzt wird. In dem Intensivgrünland befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützter Streuobstbestand auf Grünland (siehe Abb. 5), versetzt dazu schließt sich eine Baumreihe mit Zwetschgenbäumen an, welche teilweise abgängig oder infolge von Stammschäden, verursacht durch weidende Rinder, stark geschädigt sind (siehe Abb. 6). In der 2.336 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese stehen 9 Kirschbäume mit Stammdurchmessern von 50-70 cm und einer Höhe von ca. 8 bis 10 Meter.

Die Obstbäume und Hybridpappeln im Plangebiet sind Lebensräume von Insekten und Vögeln und dienen Baumbrütern und Höhlenbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In einem Kirschbaum wurde ein Horst angelegt, vermutlich von einem Greifvogel oder Rabenkrähen.

In einem anderen abgestorbenen Kirschbaum sowie in einem abgestorbenen Zwetschgenbaum und einer Hybridpappel befinden sich Höhlungen (siehe Abb. 7 bis 9).



Abb. 6: Streuobstwiese mit altem Kirschbaumbestand



Abb. 7: Teilweise abgängige Zwetschgenbaumreihe



Abb. 8: Horst in Gabelung eines Kirschbaumes



Abb. 9: Höhlungen in abgängigem Kirschbaum



Abb. 10: Höhlungen in abgängiger Pappel

Zwei einzeln stehende Kirschbäume befinden sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze am Grabenrand und westlich der Stallgebäude. Im Grünland zwischen den beiden Kirschbäumen befindet sich ein auffälliger Hexenring des Riesen-Krempentrichterlings mit 15-20 Meter Durchmesser (siehe Abb. 10).



Abb. 11: Riesen-Krempentrichterling

Bei dem mittig im Grünland stehenden Einzelbaum handelt es sich um eine Baumweide mit ausladender, ca. 12 Meter breiten Krone (siehe Abb. 11).



Abb. 12: Baumweide im Grünland



Abb. 13: An den Gebäudekanten aufgewachsene Ahornsämlinge

Der an der nordöstlichen Grenze des „Rockinger-Geländes“ stehende Baumbestand besteht aus Ahorn-Wildsämlingen an den zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäuden und Großbäumen aus Spitzahorn,

Bergahorn, Eschen und Pappelhybriden (siehe Abb. 12 und 13). Von den Pappeln liegt bereits eine am Boden, eine ist abgestorben, die übrigen haben einen hohen Totholzanteil und sind umsturzgefährdet (siehe Abb. 14). Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollten diese noch vor Erschließung des Plangebietes entfernt werden. Die Fällung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen und sollte erst erfolgen, wenn die Erschließungsarbeiten zum Wohngebiet beginnen, um insbesondere die Pappel mit Baumhöhlungen so lange als möglich als Habitatbaum zu erhalten. Um den Belangen der Verkehrssicherheit zu entsprechen, können die Pappeln auf ca. 3- 4 m Höhe abgesetzt werden und der verbleibende Stamm als stehendes Totholz verbleiben, um als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel zu dienen.



Abb. 14: An den Gebäudekanten aufgewachsene Ahornsämlinge



Abb. 15: Pappelhybride – teils abgängig- mit hohem Totholzanteil

Teile des Gebäudebestandes im Nordwesten des ehemaligen „Rockinger-Geländes“ wurden bereits abgebrochen. Bis auf eine Baumgruppe in Nähe der Zufahrt, bestehend aus mehreren eng stehenden Berg- und Spitzahornen (siehe Abb. 15), sind neben Ziersträuchern entlang des Fußweges an der Burgenlandallee keine weiteren Gehölzbestände auf dem Gelände vorhanden.



Abb. 16: Baumgruppe auf dem „Rockinger-Gelände“

Die staudenreiche Ruderalflur (siehe Abb. 16) im Umfeld der landwirtschaftlichen Gebäude im Nordosten und Südosten des Plangebietes hat sich auf mineralischem Rohboden und Ablagerungen aus Abbruch vorhandener Anlagen entwickelt und besteht überwiegend aus Ubiquisten, welche Rohböden besiedeln. Neben verschiedenen Ampferarten finden sich Beifuß, Klette, Kratzdistel, Wiesenkerbel, geruchlose Kamille, Gemeines Greiskraut, Melde, Weißer Gänsefuß, Raukenblättriges Kreuzkraut und Gemeines Kreuzkraut, welches in großen Bereichen Dominanzbestände ausbildet.



Abb. 17: Ruderalflur zwischen Stallungen und Wohngebäuden entlang der Erfurter Landstraße“

Die Biotope des Plangebietes dienen vor allem Wirbellosen als Gesamtjahreslebensraum, Nahrungsbiotop und Winterquartier. Die ruderalen Säume können potenzielle Lebensräume für Wildbienen darstellen. Die von den Insektenarten abhängigen Vertreter höherer Position der Nahrungskette, überwiegend der Avifauna, nutzen sowohl die grasreiche als auch die staudenreiche Ruderalflur des Plangebietes sowie das Intensivgrünland als Nahrungsbiotop und finden in den von Totholz geprägten Obst- und Laubbäumen Nist- und Brutmöglichkeiten.

Detaillierte faunistische Untersuchungen liegen nicht vor. Laut LINFOS-Daten wurde im Plangebiet ein Feldhamster (*Cricetus cricetus*) im Jahr 1965 erfasst. Mit Vorkommen dieser streng geschützten Art ist jedoch nicht zu rechnen, da sich das Plangebiet seit dieser Zeit deutlich verändert hat, Boden anthropogen überformt wurde und das Gebiet sich heute als gänzlich ungeeigneter Lebensraum für diese Art darstellt. Die laut LINFOS im Umfeld der Kirche erfassten Brutvögel Weißstorch brüten auch heute noch am angestammten Storchennest und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### Belange des Artenschutzes (SaP)

Bei den seit Jahren leerstehenden und ungenutzten Stallgebäude im Norden des Plangebietes kann eine Belegung durch Schwalben und anderer Brutvögel (Mauersegler, Star, Hausrotschwanz, Ringeltaube, Meisen) nicht ausgeschlossen werden. Die Eignung der Dachstühle, Dachgauben und Mauerspalten der leerstehenden und teilweise eingefallenen Gebäude als Zwischen-, Männchen- und Paarungsquartiere, aber auch als Wochenstuben/ Weibchenquartier und Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermausarten (Zwergfledermaus, Braunes Langohr) erforderte die Untersuchung der Gebäude auf Hinweise einer möglichen Belegung (Sommerquartier) durch Fledermäuse. Aufgrund fehlender Unterkellerung kann die Gebäudenutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden.



*Abb. 18: Ungenutzte und aufgegebene Stallgebäude mit Potenzial als Quartier für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten*

In der die Stallgebäude umgebenden Ruderalflur bieten sowohl Nahrungsangebot als auch Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten günstige Bedingungen als Lebensraum für Zauneidechsen.

Bei einer Begehung am 15.07.2024 in den Morgenstunden (7.00 Uhr bis 8.00 Uhr, wolkenlos, 22°C) und in der Mittagszeit (15.00 Uhr bis 17.00 Uhr, sonnig, 28°C) wurde das ruderal geprägte Areal streifenförmig unter besonderer Beachtung der potentiellen Sonnenplätze abgegangen. Dabei konnten weder Aktivitäten festgestellt werden noch gelang die Sichtungen von Zauneidechsen. Schmetterlinge waren nur mit zwei Arten (Schachbrett und Großer Kohlweißling), jedoch in hoher Anzahl auf dem ruderalen Grünland trockener Ausprägung anzutreffen. Beide Arten sind in Thüringen weit verbreitet, die Vorkommen gelten als stabil.



Abb. 19: Schachbrett im ruderal geprägten Grünland



Abb. 20: Großer Kohlweißling auf Distel

Im Umfeld der Stallungen konnten sowohl Mehlschwalben und Rauchschwalben, aber auch Haussperlinge in und an den Stallgebäuden beobachtet werden. Im Bereich zwischen den beiden Stallgebäuden wurde ein weiblicher Hausrotschwanz gesichtet. Einen abgestorbenen Baum südlich der Streuobstbestände wurde von einem Mäusebussard als Ansitz genutzt.



Abb. 21: Mäusebussard im Ruhemodus



Abb. 22: teils überwachsene Betonflächen südlich der Stallgebäude



*Abb. 23: Hausrotschwanz (Weibchen) auf eingefallener Überdachung eines Nebengebäudes*



*Abb. 24: Mehlschwalben und Mauersegler über dem Plangebiet*



Abb. 25: Haussperlinge auf den Betonflächen zwischen den Stallgebäuden

Bei der Erstbegehung der zugänglichen Erdgeschoss- und Dachbodenbereiche der Stallgebäude am 15.07.2024 wurde nach Hinweisen von Fledermäusen Ausschau gehalten. An den Wänden, am Boden vor den Wänden und unter Dachbalken wurde jedoch kein Fledermauskot gefunden. Auch die Suche mit Taschenlampe und Fernglas nach möglichen Verstecken im Gebälk des Dachbodens brachte keine Nachweise.



Abb. 26: Stallgebäude



Abb. 27: Dachstuhl des östlichen Stallgebäudes

Bei einer zweiten Begehung am 26.07.2024 (tagsüber) durch Ronald Bellstedt wurden ebenfalls Rauch- und Mehlschwalben über dem Rockinger Areal gesichtet. Bei der Begehung der zugänglichen Stallgebäude wurden im Gebäudeinneren lediglich alte Schwalbennester gefunden. An den Gebäudeaußenseiten waren keine Nester, weder alte noch neue.

Eine dritte Begehung erfolgte ebenfalls durch Ronald Bellstedt am 02.08.2024 sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden. In den Abendstunden konnten mit dem Bat-Coder keine Fledermausaktivitäten an den Gebäuden und im umgebenden Grünlandareal festgestellt werden.

Zur Kontrolle der Funktion des Bat-Coders wurden Areale im Ortskern von Wechmar und an der Apfelstädt überprüft. Dort konnten Flugaktivitäten von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Weder in den Stallgebäuden noch in Altbäumen im Plangebiet konnten Ruhestätten bzw. Verstecke von Fledermäusen aufgefunden werden.

Die biologische Vielfalt und die Bedeutung der Bestandsbiotope des Plangebietes für Flora und Fauna ist als mittel einzustufen.

Die geplante Bebauung des Plangebietes wird zu einem Verlust von Gehölzen führen. Der Verlust ist entsprechend auszugleichen. Die nach § 30 BNatSchG wird zum Erhalt festgesetzt und durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erweitert.

Es ist aufgrund der Neuanlage von großflächigen Grünanlagen, unter anderem die Anlage von Streuobstwiesen und Pflanzungen zur Eingrünung des Wohngebietes, davon auszugehen, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Pflanzen und Tiere haben wird,

zumal in unmittelbarer Nähe der Feldflur zahlreiche lineare Gehölzstrukturen und Gehölzgruppen geeignete Ausweichquartiere für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Baum- und Höhlenbrüter bieten.

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

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind die vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzbestände zwischen „Rockinger-Gelände“ und Grünland zu erhalten und zu ergänzen, um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern.

Der Abbruch der Stallgebäude ist außerhalb der Brut- und Setzzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um zu vermeiden, dass mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Vögel und ggfs. Fledermäuse belegt sind und beim Abbruch der Gebäude verletzt oder getötet werden, auch wenn im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bei den drei Begehungen keine Nachweise auf Brut- und Ruhestätten erbracht wurden.

Dieser Zeitraum ist auch für die Fäll- und Rodungsarbeiten an Bestandsgehölzen verbindlich einzuhalten. Die zur Fällung vorgesehenen abgängigen Pappeln sollten, wenn möglich, stückweise abgesetzt werden. Dabei ist der Stamm auf ca. 3,00 - 4,00 m Höhe zu kappen und als stehendes Totholz und als Habitat für holzeretzende Pilze und holzbewohnende Insekten zu belassen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden von dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Baumfällungen außerhalb der Brut- und Setzzeit bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha und einer zuvor durchgeführten Untersuchung der Bäume auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen und deren mögliche Belegung. Im Falle einer Belegung sind alle Tätigkeiten, die zur Störung oder Schädigung der Tiere führen, untersagt.

Zum *Ausgleich* des Verlustes an Großgehölzen sind im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ mit mindestens 20 Obstbäumen im Nordosten geplant. Zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ freiwachsende Hecken anzulegen und die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ und „Parkanlage“ als unversiegelte Freiflächen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Mit dem Bebauungsplan ist der Verlust von unversiegeltem Intensivgrünland, Großgehölzen und Sträuchern verbunden, der einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen darstellt. Der Eingriff kann jedoch im Plangebiet ausgeglichen werden.

## 2.6 Landschaftsbild, Erholungseignung

### a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Wechmar im Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Offenland. Im Südwesten wird das Plangebiet von der Burgenlandallee, im Nordwesten durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, an welchen sich Ackerland anschließt. Ebenfalls Ackerland schließt sich an den zwischen Plangebiet und Landwirtschaftsflächen liegenden Wirtschaftsweg im Nordosten an. Das Gebiet ist von dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg her einsehbar.

Der Wirtschaftsweg wird als ortsnaher Zugang in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft genutzt. Von der an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft bietet sich ein Blick auf den nördlich gelegenen Seeberg. Das Plangebiet selbst ist zu Erholungszwecken nicht nutzbar, der Blick auf das Intensivgrünland und weidende Rinder wird durch Stallanlagen versperrt. Dennoch wird das Plangebiet durch die zukünftige Bebauung überformt und stellt für die Wohnbebauung entlang der Erfurter Landstraße eine visuelle Beeinträchtigung dar.

Im Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019), Karte 4-2 Tourismus ragt das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung 1 Burgenland „Drei Gleichen“ bis an das Plangebiet heran und liegt laut Karte 2-1 Sicherung des Kulturerbes in der Blickachse zum Kulturerbestandort. In dieser Blickachse (Zone I mit Beschränkungen) sind bauliche Anlagen mit Höhen > 30 m auszuschließen.

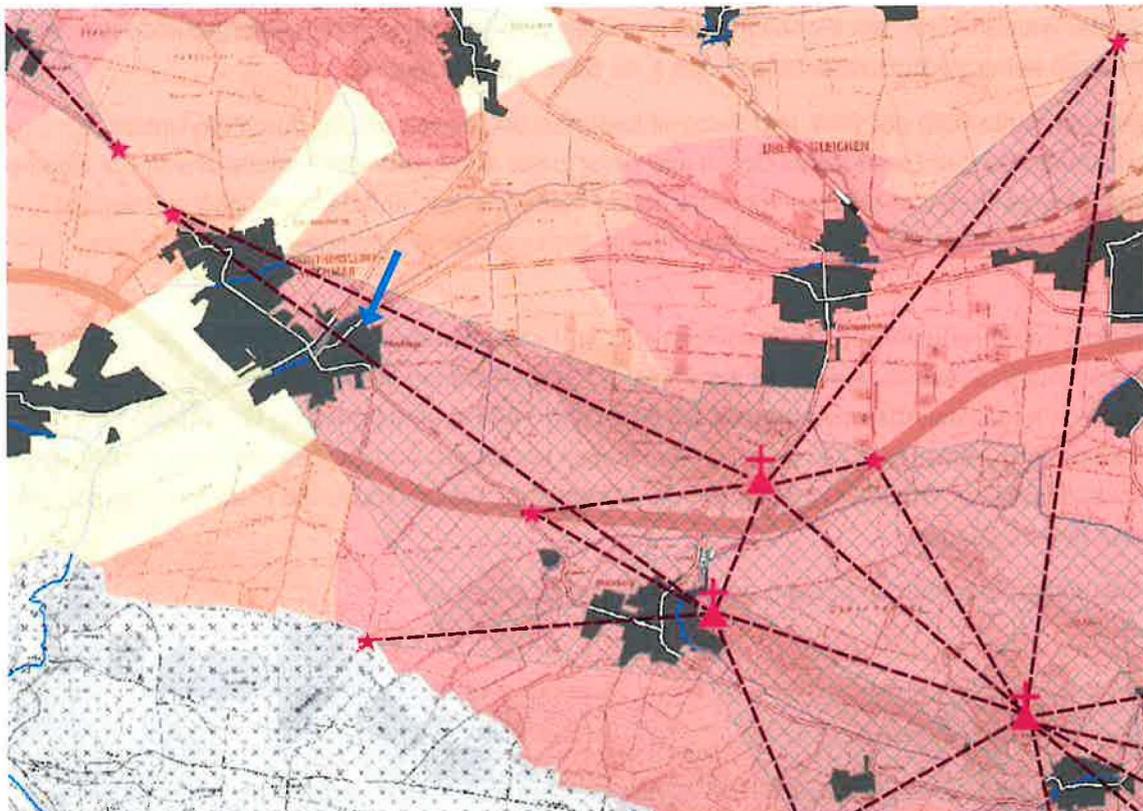


Abb. 28: Auszug aus der Karte 2 (Kulturerbe Sichtachsen) des Regionalplans Mittelthüringen (1. Entwurf 2019):  
Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes

Auf die Erholungseignung der Landschaft hat das Vorhaben wenig beeinträchtigende Auswirkungen. Zwar ist es von der nördlichen Seite aus Richtung Seebergen einsehbar, stellt aber im Anschluss an bestehende Bebauung keinen erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild dar. Die Sicht auf die Burgen „Drei Gleichen“ wird von dem im RP-MT dargestellten Blickpunkt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst besitzt eine mittlere Erlebnis- und Landschaftsbildqualität und ist im derzeitigen Bestand aufgrund der abschirmenden Wirkung der noch vorhandenen Stallgebäude nur partiell einsehbar und daher für die Erholungsnutzung nur bedingt geeignet.

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

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild und die Sichtbeziehungen auf das Kulturerbe der Burgen der Drei Gleichen ist das Maß der baulichen Nutzung höhenmäßig auf 6,50 m, 9,00 m und 12,00 m begrenzt und liegt deutlich unter der Beschränkung zur Sicherung der Blickbeziehungen in der Blickachse von < 30 m. Zur Eingrünung des Wohngebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zum *Ausgleich* negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Rodung von Bäumen sollen umfangreiche Pflanzungen und die Anlage öffentlicher Grünflächen zur Durchgrünung des Gebietes beitragen und den Verlust an Großgehölzen kompensieren.

**Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung:**

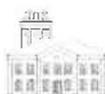
Das geplante Wohngebiet wird das Landschaftsbild und die Erholungseignung nicht erheblich beeinträchtigen. Die standortgerechte Eingrünung und Durchgrünung wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Die Nachnutzung der Industriebrache und der Landwirtschaftsbrache (Stallungen) dient der Vermeidung der baulichen Außenerweiterung an anderer Stelle.

**2.7 Mensch**

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen. Die Nachnutzung des brachliegenden Industriestandorts in Ortsrandlage in Nachbarschaft zur Wohnbebauung an der Erfurter Landstraße führt nicht zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Das Erholungspotenzial der Fläche ist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit und der Vorbelastung gering.

Baubedingt wird es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die die Wohnqualität der Wohnhäuser an der Erfurter Landstraße während der zeitlich begrenzten Bautätigkeit beeinträchtigen werden.



Visuelle Beeinträchtigungen nach Fertigstellung des Wohngebietes sind aufgrund des hohen Freiflächenanteils und der Durchgrünung des Gebietes als nicht erheblich einzustufen.

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

Zur *Verringerung* möglicher visueller Beeinträchtigungen des Menschen werden mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die maximal zulässige Höhe der Gebäude verbindlich festgesetzt. Zudem sollen die festgesetzten Grünflächen erhalten und durch ergänzende Nachpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Durch die wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes werden mögliche visuelle Beeinträchtigungen des Menschen minimiert. Mit der Festsetzung von öffentlichen Parkflächen werden wohnungsnah Erholungsräume geschaffen, die soziale Interaktion gefördert und das ästhetische Erscheinungsbild des Wohngebietes im urbanen Zusammenhang verbessert.

**Schutzgut Mensch:**

Mit dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit einher.

## 2.8 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz oder sonstigen Sachgüter bekannt. Die Gleichenburg und die Mühlburg befinden sich in ca. 4,5, bzw. 5,5 km Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Im Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019), liegt das Plangebiet laut Karte 2-1 „Sicherung des Kulturerbes“ in der Blickachse zum Kulturerbestandort Burgenland „Drei Gleichen“. In dieser Blickachse (Zone I mit Beschränkungen) sind bauliche Anlagen mit Höhen > 30 m auszuschließen.

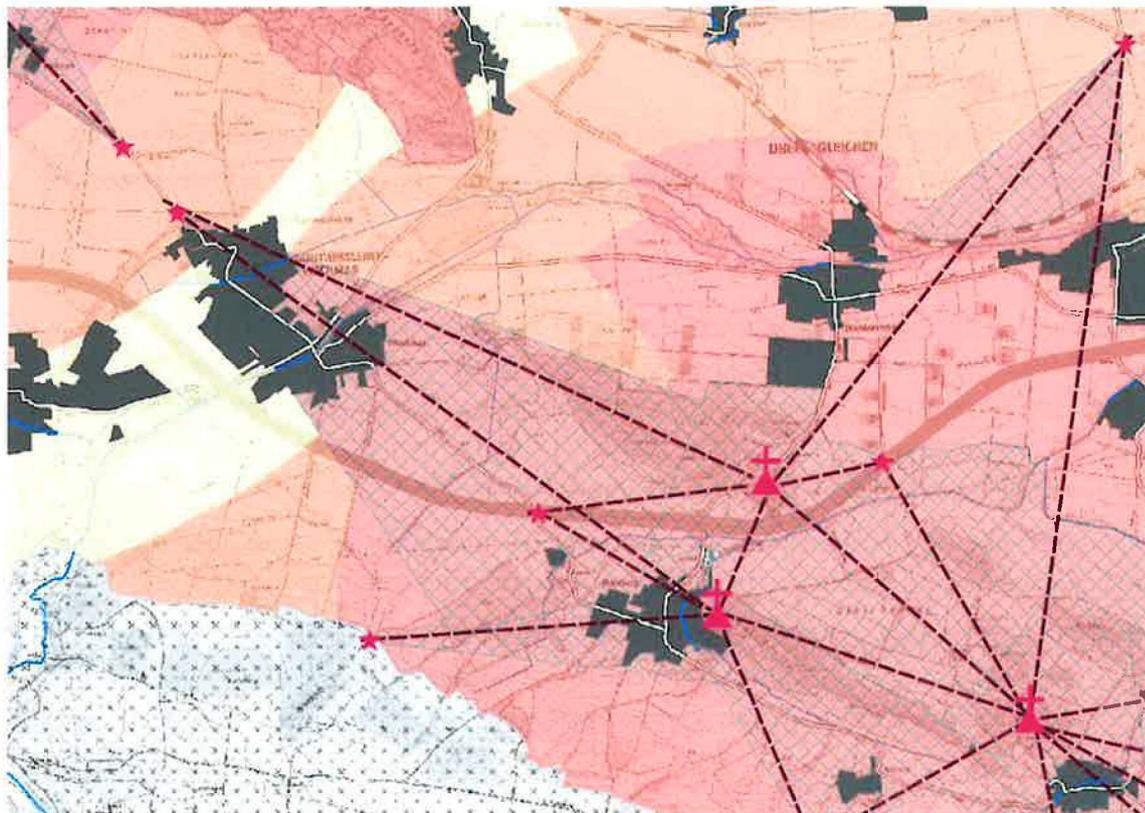


Abb. 29: Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand Mai 2024,  
Karte 2-1 Sicherung des Kulturerbes

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

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG) verwiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird höhenmäßig auf 6,50 m, 9,00 m und 12,00 m begrenzt und liegt deutlich unter der Beschränkung zur Sicherung der Blickbeziehungen in der Blickachse von < 30 m.

Das ca. 500 m vom Plangebiet entfernte Denkmalensemble „Historischer Ortskern“ im Südwesten Wechmars umfasst diverse Gutshöfe, u. a. das Gut Weidensee und die evangelische Kirche St. Viti. Blickbeziehungen zu dem ca. 8 m höher als das Plangebiet gelegenen Denkmalensemble werden wegen des dazwischenliegenden, hohen Baumbestandes (Höhe ca. 30 m) entlang der Apfelstädt durch das Vorhaben nicht negativ berührt.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Durch die Planung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## 2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

### Emissionen

Durch den Einsatz neuester Technologien werden Emissionen (z.B. Heizung) auf ein Mindestmaß reduziert. Emissionen (Verkehrslärm) durch Quell- und Zielverkehr von Anliegern sind gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen gering.

### Immissionen

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“ in der Begründung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

In der näheren Umgebung bestehen 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.

### Abfall, Abwasser

Im Plangebiet fallen bau-, anlage- oder betriebsbedingt Abfälle und Abwässer an. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB holte die Gemeinde Drei Gleichen die erforderlichen Auskünfte zur versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes bei den zuständigen Versorgungsunternehmen ein.

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.

### **Energieversorgung**

Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie sind auf Hausdächern sowie an Außenwänden zulässig. Durch den Einsatz neuester Technologien wird eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie erreicht.

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.

### **Luftqualität**

Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten zur Luftqualität sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

### **Unfälle, Katastrophen**

Im Wohngebiet sind keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

## 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise sind das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere. Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate und auf Tiere und Pflanzen.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. Übermäßige Bodenversiegelungen oder die Unterbrechung von klimarelevanten Frischluftschneisen durch Bebauung können das Ortsklima nachhaltig negativ beeinflussen und so die Lebensqualität des Menschen verschlechtern. Aber auch Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen – das können sowohl Gebäude, Lagerplätze als auch technische Anlagen wie Stromtrassen oder Straßen sein – zurückzuführen. Die Auswirkungen auf den Menschen können sowohl positiv (z. B. Arbeitsplatzsicherheit, angenehme Architektur, ansprechendes Wohnumfeld), aber auch negativ sein, wenn Blickbeziehungen gestört oder verbaut werden.

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

## 3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Planungsgebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn die Nachnutzung der Industriebrache und der angrenzenden Flächen unterbleibt, würde die Fläche weiterhin als Brache mit Ruderalflur erhalten bleiben und sich durch Sukzession mehr und mehr zu einem Wald entwickeln. Es bliebe weiterhin die Gefahr der zusätzlichen Vermüllung des „wildem“ Geländes durch illegale Ablagerungen. Das Intensivgrünland würde weiterhin als Mähwiese oder Standweide genutzt werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann. Die Standortfindung für ein Allgemeines Wohngebiet wurde bereits im Verfahren des Flächennutzungsplans vollzogen. Die Nachnutzung des anthropogen überformten Areals und des Intensivgrünlandes ist sehr gut für ein Wohngebiet geeignet. Eine Beanspruchung anderer, ggf. unbebauter Flächen im Außenbereich kann unterbleiben und somit der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.



#### 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bestandsaufnahme wurde auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999) erstellt und stützt sich in der Bilanzierung auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

Die erste Tabelle gibt eine Übersicht über die Verteilung der Biotoptypen der Grundstücksflächen vor Baubeginn (vgl. Bestandsplan Abb. 17). Die zweite Tabelle gibt den Zustand der Fläche nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder. Über die Biotopwertigkeiten wird der Gesamtwert der Fläche ermittelt und der Wertigkeit nach Abschluss der Baumaßnahme gegenübergestellt. Die Differenz der Biotopwertigkeit ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.



**BESTAND:**

Fläche	Biotoptyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Punkte-summe
Rockinger Altstandort	Industriefläche (9141) größtenteils versiegelt, abzgl. Baumgruppe (17.019 – 200 m <sup>2</sup> )	2	16.819	33.638
Gehweg an Burgenlandallee, Betonpflaster	Fuß- und Radwege teilversiegelt, Betonpflaster (9216)	2	570	1.140
Wirtschaftsweg zum ehem. LPG-Gelände	Wirtschaftsweg versiegelt, (9216)	0	1.496	0
Bankett am Wirtschaftsweg	Verkehrsbegleitgrün (9280)	20	535	10.700
ehem. LPG, Stallgebäude, Nebenanlagen, Wege u.ä.	Agrargenossenschaften, ehem. LPG (9153), überwiegend versiegelt, Nebenbereiche stark devastiert	5	5.163	25.815
Mähwiese- Rinderweide	Intensivgrünland (4250) abzgl. Einzelbäume (42.570 – 200 m <sup>2</sup> )	20	42.420	848.400
Abbruchgelände am ehem. LPG Standort, teilweise Bauschutt, Boden mit gebrochenem Bauschutt vermengt	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten an Gewerbegebieten (9392), lockerwüchsig und staudenreich (Ubiquisten)	25	13.831	345.775
Gehölzbestand an Grundstücksgrenze zwischen Rockinger-Gelände und Grünland und Zwetschgenreihe im Grünland	Baumreihe (6320) Zwetschgenbaumreihe stark beschädigt, bzw. abgängig, Pappeln im Nordosten des Rockinger-Geländes überaltert und sturzgefährdet	35	1.211	42.385
Einzelbäume im Grünland	Einzelbäume (6400) 3 St a 50 m <sup>2</sup>	35	150	5.250
Baumgruppe innerhalb Rockinger-Gelände	Baumgruppe (6310)	35	200	7.000
Streuobstwiese mit alten Kirschbäumen	Streuobstbestand auf Grünland, § 30 (6510)	50	2.380	119.000
		<b>Summe</b>	<b>84.775</b>	<b>1.439.103</b>

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

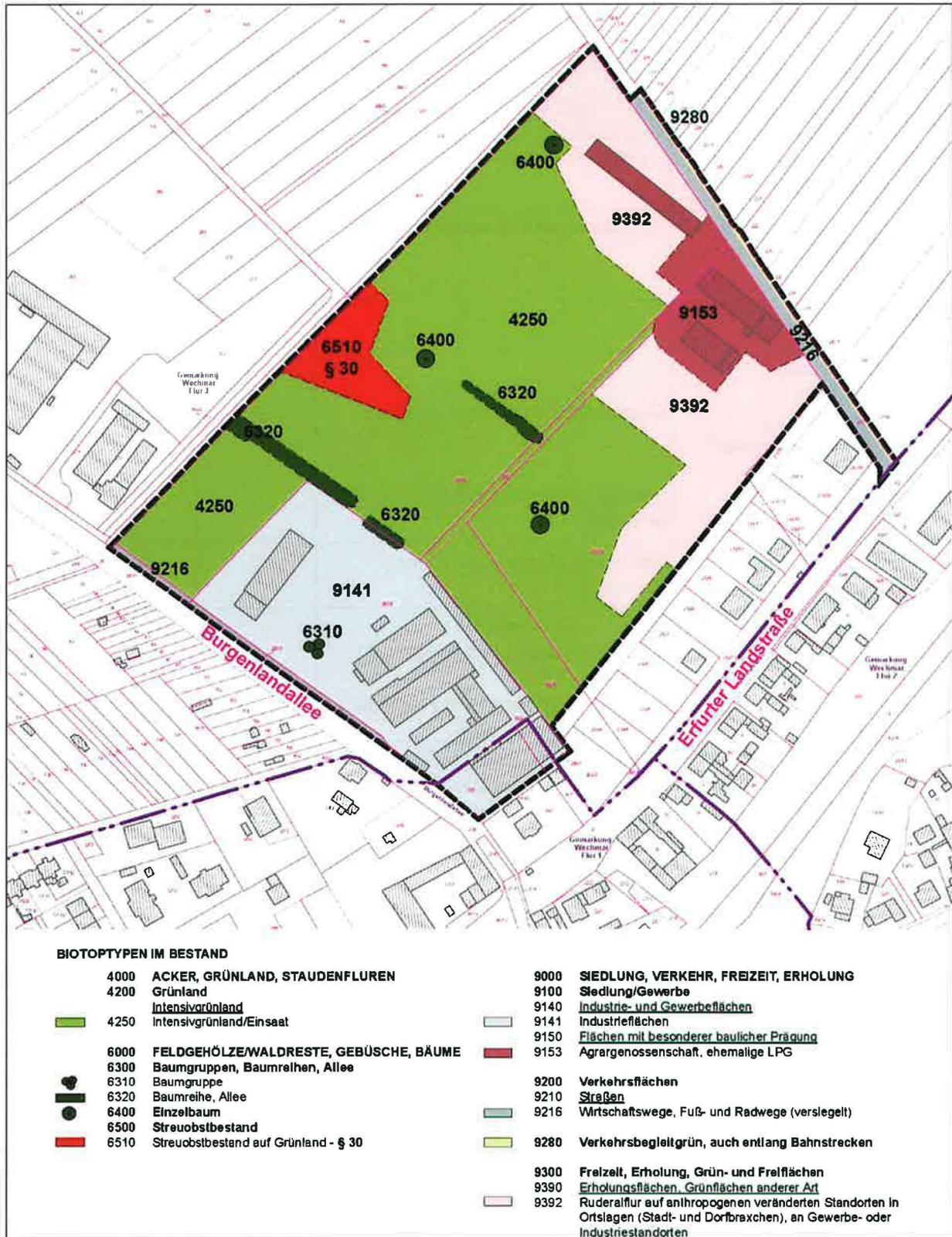


Abb. 30: Bestandsplan der Biotoptypen

**PLANUNG:**

Fläche	Biotoptyp (Code)	Bedeutungs- stufe	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Punkte- summe
öffentliche Verkehrsflächen in WA 4 und im Nordosten	sonstige Straßen (9213), versiegelt	0	4.070	0
öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze Parkplätze in WA 1, 2 und 4	Parkplätze (9215), teilversiegelt	2	1.607	3.214
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung, Erschließungsstraßen in WA 1 und WA 2 mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	sonstige Straßen (9213), versiegelt	0	6.646	0
Zweckbestimmung „Bushaltestelle“	Sonstige Straßenverkehrsfläche (9219), versiegelt	0	1.134	0
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußweg“	Fuß- und Radwege teilversiegelt, Betonpflaster (9216)	2	514	1.028
öffentliche Parkanlage bei WA 1, 2 und 3	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (9311); Teilbereich in WA 3: durchschnittlich bis mittlere Ausprägung	25	1.319	32.975
	Teilbereich westlich WA1: strukturreich mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung	35	6.798	237.930
	Teilbereich südlich WA4: randliche Eingrünung mit Baumhecken(6120), 5-10 m Breite, ca. 25% von 5.930 m <sup>2</sup>	40	1.482	59.280
	Scherrasen (9318), ca. 75% von 5.930 m <sup>2</sup>	20	4.448	88.960
Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Gebietseingrünung, Streuobstwiese	Öffentliche Grünfläche Gebietseingrünung,	30	712	21.360
	sonstige Grünfläche (9399), Fläche in der nördlichen Ecke mesophiles Grünland (4222)	25	876	21.900
	Öffentliche Grünfläche Streuobst (6510)	40	1.059	42.360
	Priv. Grünfläche Hausgärten, Laubgebüsch frischer Standorte (6224)	30	1.246	37.380
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A und B „T-Fläche“ mit Altbaumbestand und Ergänzungspflanzung	Feldhecke, überwiegend Bäume (6120)	40	2.966	118.640

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes	Streuobstwiese auf Grünland (6510)	50	2.336	116.800
Lagerhalle, Bauhof, Fläche für den Gemeinbedarf	Sonstige Fläche mit besonderer baulicher Prägung (9159), versiegelt	0	1.888	0
Wohnbauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 mit GRZ 0,4	Bauflächen versiegelt, niedrige, offene Bauweise (9111) WA 1, 2, 3 und 4 40% von 45.674 m <sup>2</sup> zulässige Überschreitung bis GRZ 0,5 entspricht 50% von 45.674 m <sup>2</sup>	0	22.837	0
Wohnbauflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4, Hausgärten	Hausgärten mit Pflanzgeboten, Garten in Nutzung (9351), WA 1, 2, 3 und 4 (50% von 45.674 m <sup>2</sup> )	25	22.837	570.925
Einzelbäume zur Festsetzung an Straßen, Wegen und Gemeinbedarfsflächen	Einzelbäume (6400) 53 St a 50 m <sup>2</sup> (Flächenansatz dient nur zur Ermittlung des Biotopwertes, Flächen wurden bei den Verkehrsflächen nicht in Abzug gebracht)	35	(2.650)	92.750
<b>Summe</b>			<b>84.775</b>	<b>1.445.502</b>

Tabelle 2: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen nach Durchführung der Baumaßnahme  
 Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0

**Planung minus Bestand: + 6.399 Punkte**



Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Für die Eingriffe, die ein Bebauungsplan vorbereitet, sind in diesem die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Ausweisung von Bauflächen tritt vor allem die Neuversiegelung als Konflikt hervor. Im vorliegenden Fall ist der Eingriff überwiegend mit dem Verlust von Gehölzen und Grünland verbunden, der aber in den randlichen Bereichen und den öffentlichen und

privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Somit sind die Ausgleichsmaßnahmen bereits bei der Planung berücksichtigt und die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist ausgeglichen.

Die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sind auch geeignet, den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

## 5 Grünordnerische Festsetzungen

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

*Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB*

#### Gebietseingrünung

Die mit dem Buchstaben „G“ bezeichneten, als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzten Flächen befinden sich am westlichen Rand des Plangebietes sowie im Bereich an der nördlichen Ecke. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines Puffers zwischen dem Plangebiet und der nordwestlich angrenzenden Schule sowie zum Straßenraum der Burgenlandallee.

#### Streuobstwiese

Am östlichen 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 6.1 im Textteil des Bebauungsplanes sind auf dieser Fläche insgesamt 20 Obstbäume zu pflanzen. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen Ausgleich für die im Rahmen der Überplanung entfallenen Großgehölze zu schaffen und den Ortsrand mit ortrandtypischen Grünstrukturen einzugrünen.

#### Parkanlage

Der Bereich um die bestehende Streuobstwiese und der südliche Bereich des Geltungsbereichs ist großflächig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Planungsziel der Festsetzung als Parkanlage 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.

Entwicklungsziel der drei Parkanlagen:

Der Bereich um die bestehende Streuobstwiese soll mit Obstbaumpflanzungen und großkronigen Laubbäumen ergänzt werden. Das Grünland soll als blütenreiche, extensiv zu pflegende Wiese entwickelt werden, um den naturschutzfachlichen Wert dieses Bereiches am Übergang zum wertvollen Obstbaumbestand und dem angrenzenden Baumbestand westlich des Plangebietes zu erweitern und die Strukturvielfalt zu erhöhen. Anzulegende Wege im Parkbereich sollen auf das notwendige Mindestmaß reduziert und in offenerporiger und unversiegelter Bauweise erstellt werden. Sie sollen den Anwohnern das Naturerlebnis dieses naturnah zu gestaltenden Parkbereiches ermöglichen. Der im Süden des Plangebietes gelegene Parkbereich soll randlich mit großkronigen Laubbäumen und heimischen Sträuchern mit der Eignung als Vogel-nährgehölze eingegrünt werden. Im mittleren Parkbereich sollten zur Erholung und Spiel nutzbare Grünflächen entwickelt werden. Auch dort sind Wege als offenerporige und unversiegelte Wege anzulegen.

Die keilförmige Parkanlage im Norden des Plangebietes bietet sich zur Gestaltung einer klassischen Angeranlage mit Einzelbäumen an.

*Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB*

Hausgärten:

Entlang des nordöstlichen und nordwestlichen Rands des Plangebiets ist auf den rückwärtigen Flächen der Baugrundstücke in einer Breite von 5 Meter eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer Abgrenzung zwischen der innenliegenden Wohnbebauung und dem Landschaftsraum, um eine bessere Verträglichkeit der Planung mit dem Landschaftsbild zu erzielen. Die Grünfläche wird durch ein im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 6.2 festgesetztes Pflanzgebot überlagert, welches die Art der Bepflanzung dieser Fläche als freiwachsende Hecke in Ergänzung der grabenbegleitenden Großgehölze bestimmt.

*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs 1a BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG)*

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 6.1 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 dem Buchstaben „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß der Festsetzung unter Punkt 6.1 im Textteil des Bebauungsplanes pro 200 m<sup>2</sup> Fläche mit einem Baum der Artenliste 1 und pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mit einer Strauchgruppe aus 5 bis 7 Sträuchern zu bepflanzen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen umfassen eine Gesamtfläche von 2.966 m<sup>2</sup>. 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.

Entwicklungsziel dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Ausgleich für den Verlust an Großgehölzen.

*Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „h“ und der Zweckbestimmung „Hausgärten“ bezeichneten privaten Grünflächen sind als freiwachsende Hecke anzulegen und zu 80 % mit Sträuchern (1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche) und Bäumen (1 Baum je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche) der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen sind Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum-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 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 Erschließungsstraße im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind Pflanzstandorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Durch die Baumpflanzungen wird eine stellenweise Verengung des Straßenraumes von 5,50 m auf 3,00 m 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 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.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

*Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

Um für das Plangebiet den Charakter eines offenen, durchgrünten 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. 6 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 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 Habitats 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.

Diese Festsetzungen dienen der Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan und der gestalterischen Einbindung in das landschaftliche Umfeld am Ortsrand. Die Einfriedungen sind im Hinblick auf ihre räumliche Wirkung in der Höhe begrenzt. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes und dessen Umfeldes sind Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren und Reptilien auch weiterhin zu ermöglichen. Materialien mit großer Verletzungsgefahr für Tiere sind nicht zulässig.

## **6 Zusätzliche Angaben**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden die flächendeckende Biotoptypenkartierung (2022) auf Grundlage des Luftbildes von 2020 und der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) herangezogen. Die Bilanzierung stützt sich auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

### *Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung*

Die Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen werden durch die Gemeinde Drei Gleichen veranlasst und überwacht. Die Pflanzmaßnahmen in privaten Grünflächen werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer veranlasst und werden durch die Gemeinde geprüft. Nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) ist der Zustand der Bepflanzung durch eine Ortsbesichtigung zu überprüfen.



## 7 Zusammenfassung

Insgesamt sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 56 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und eine Baufläche für altengerechtes Wohnen 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen durch die Baufeldfreimachung eine Baumreihe aus Zwetschgenbäumen (ca. 320 m<sup>2</sup>) mit einem hohen Anteil abgängiger Bäume, ca. 42.000 m<sup>2</sup> Intensivgrünland und ca. 13.000 m<sup>2</sup> Ruderalflur in Nachbarschaft der Stallgebäude auf anthropogen veränderten Standorten (Rückbauflächen ehemaliger Gebäude und Zwischenlagerflächen für Bauschutt) verloren, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und als Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima zu werten ist. Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild werden die nach § 30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese und Gehölzbestände, welche dem baulichen Entwicklungsziel des Wohngebietes nicht entgegenstehen, zum Erhalt und zur Ergänzung durch Neuanpflanzungen festgesetzt. Mit der Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen, sowie Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft („T-Flächen“) können nicht vermeidbare Eingriffe durch die Gehölzentnahme im Plangebiet rechnerisch vollständig kompensiert werden und gewährleisten eine starke Durchgrünung des Wohngebietes. Für die anderen untersuchten Schutzgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gotha, im April 2025

Planverfasser:



Peter Westermajer  
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA)