Bebauungsplan der Gemeinde Drei Gleichen

Allgemeines Wohngebiet „Rockinger-Gelände" im Ortsteil Wechmar

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Rockinger Gelände" im Ortsteil Wechmar gefertigt.

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. Chronologie des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	01.11.2022 bis 02.12.2022
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	01.11.2022 bis 02.12.2022
Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes (Auslegungsbeschluss)	13.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.08.2024 bis 23.09.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	16.08.2024 bis 23.09.2024
Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB und Fassung des Abwägungsbeschlusses	24.04.2025
Fassung des Satzungsbeschlusses	24.04.2025
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Gotha	30.06.2025
Bekanntmachung der Genehmigung	16.08.2025

Der Bebauungsplan wurde am 13.06.2025 beim Landratsamt Gotha eingereicht. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben des Landratsamtes Gotha vom 30.06.2025, Aktenzeichen: P2025002 erteilt.

Der Bebauungsplan erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Gotha im Amtsblatt der Gemeinde Drei Gleichen am 16.08.2025 Rechtskraft.

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

- Gutachten:
  - Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
    Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht),
    Bauvorhaben: Erschließung eines Wohngebietes „Rockinger Gelände"
    Erfurter Landstraße/Burgenlandallee, Drei Gleichen OT Wechmar.
    Erfurt. 18.05.2021
  - Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
    Bericht zur Abfallcharakterisierung und Schadstoffkataster
    Bauvorhaben: Erschließung eines Wohngebietes „Rockinger Gelände"
    Erfurter Landstraße/Burgenlandallee, Drei Gleichen OT Wechmar.
    Erfurt. 18.05.2021

- Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt
  Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis,
  Bauvorhaben: Erschließung eines Wohngebietes „Rockinger Gelände"
  Erfurter Landstraße/Burgenlandallee, Drei Gleichen OT Wechmar.
  Erfurt. 18.05.2021

- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Die Übersicht aller Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen:
  - Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.11.2022 und vom 16.09.2024
  - Stellungnahmen des Landratsamtes Gotha vom 26.01.2023 und vom 23.09.2024
  - Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 10.11.2022 und vom 26.08.2024
  - Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 24.11.2022 und vom 11.09.2024
  - Stellungnahmen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 10.11.2022, 05.12.2022 und vom 23.08.2024
  - Stellungnahmen der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. vom 25.11.2022 und vom 23.09.2024
  - Stellungnahme des Landesjagdverbandes Thüringen e.V. vom 16.09.2025
  - Stellungnahme des Kulturbundes für Europa e.V. vom 22.09.2024
  - Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom 30.11.2022 bis 01.12.2022

4. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung hat auf folgende Schutzgüter Auswirkungen:

Angaben zu den Schutzgütern Boden und 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 Planvorhaben ist dennoch mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelungen auf dem Intensivgrünland zu rechnen. Durch die Nachnutzung der Gewerbebrache können für das Schutzgut Fläche somit zumindest teilweise positive Auswirkungen prognostiziert werden.

Angaben zum Schutzgut Wasser

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

Angaben zum Schutzgut Klima und Luft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund des hohen Grünanteils im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Angaben zum 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.

Angaben zum 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. Durch den Abbruch der leerstehenden Gebäudesubstanz erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbildes; durch die Nachnutzung der Gewerbe- und der Landwirtschaftsbrache (Stallungen) wird eine bauliche Erweiterung in den Außenbereich vermieden.

Angaben zum Schutzgut Mensch

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

Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Abwägungsvorschläge der Gemeinde Drei Gleichen zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde durch den Gemeinderat bestätigt.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.
Seitens der Öffentlichkeit wurden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben. Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

6. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Drei Gleichen besteht eine weitere mit Stallgebäuden bebaute Brache aus vormals landwirtschaftlicher Nutzung, welche ebenfalls einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Weitere für eine Nachnutzung verfügbare bereits versiegelte Flächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf das im Baugesetzbuch verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden stellt der Planstandort unter Berücksichtigung der Planungsziele den bestmöglichen Planstandort dar.

Leiffle
Bürgermeister

THÜRINGEN
Gemeinde Drei Gleichen
1