

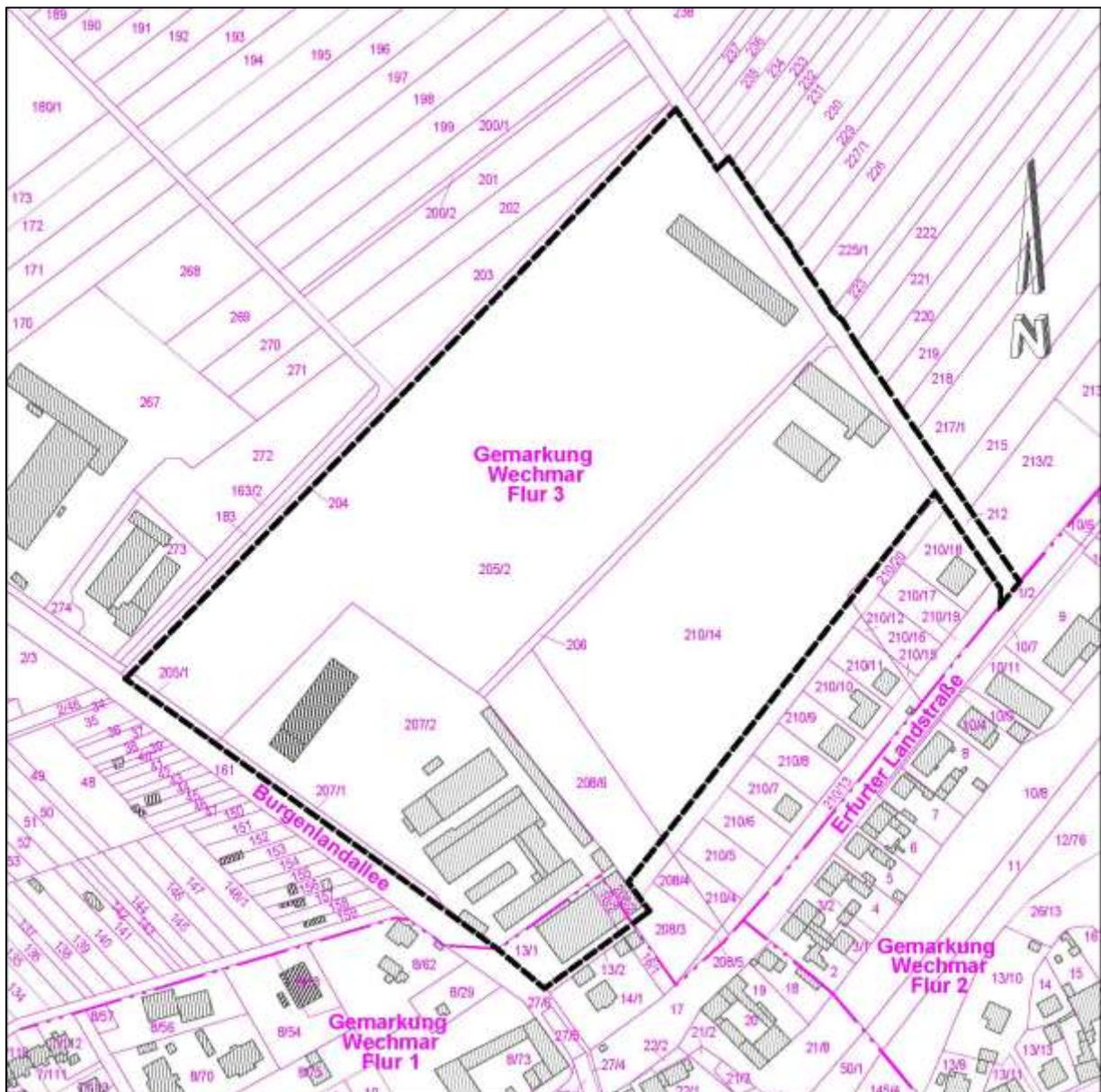
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO „Rockinger-Gelände“ im Ortsteil Wechmar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat am 13.06.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO „Rockinger-Gelände“ im Ortsteil Wechmar sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wechmar und umfasst ca. 8,48 Hektar. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Wohngebietes schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Wechmar die Flurstücke 13/1 und 16/2 sowie in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar die Flurstücke 205/1, 205/2, 206, 207/1, 207/2, 208/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 208/6, 210/14, 210/20 und eine Teilfläche des Flurstücks 212.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der beigefügte Lageplan maßgebend.



Gemeinde Drei Gleichen: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rockinger-Gelände“

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht und den der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht kann in der Zeit **vom 19. August 2024 bis einschließlich 23. September 2024** auf der Internetseite der Gemeinde Drei Gleichen unter <https://www.gemeinde-drei-gleichen.de/rathaus/bekanntmachungen/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch an bauamt@gemeinde-drei-gleichen.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen ergänzend zu der Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Drei Gleichen im Rathaus der Gemeinde Drei Gleichen, Ortsteil Wandersleben, Bauverwaltung, Erdgeschoss, Schulstraße 1, 99869 Drei Gleichen, während der Öffnungszeiten

Dienstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Donnerstag von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

öffentlich aus.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, sind verfügbar:

I. Aus dem Umweltbericht

1. Angaben zum Schutzgut Boden / Fläche

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes, u.a. mit Ausführungen zur Speicher- und Reglerfunktion, zur Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere und zur natürlichen Ertragsfunktion des Bodens mit Ausführungen zur Nachnutzung einer Industriebrache und brachliegender landwirtschaftlicher Stallungen.

2. Angaben zum Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes mit Ausführungen zu den Schutzgütern Grundwasser und Oberflächengewässer; zum Grundwasser im Hinblick auf Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserdargebot bzw. -nutzung, zum Schutzgut Oberflächenwasser im Hinblick auf dessen Schutzwürdigkeit.

3. Angaben zum Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes mit Ausführungen zu den klimatischen und lufthygienischen Schutzfunktionen.

4. Angaben zum Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur und der faunistischen Ausstattung des Plangebietes und seines Umfeldes, Bewertung der Auswirkungen

des Bebauungsplanes auf im Geltungsbereich und seinem Umfeld vorhandene Vegetationsstrukturen, Biotoptypen und Fauna.

5. Angaben zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Bestandsbeschreibung des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet und dessen Vorbelastung, Bestandsbeschreibung der Erholungseignung des Untersuchungsgebietes, Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

6. Angaben zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung zur Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und zu Vorbelastungen durch die vormalige Nutzung, Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch.

7. Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Bewertung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter mit Hinweisen zum Umgang mit archäologischen Funden.

II. Aus den umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.11.2022

Hinweis auf die Lage des Plangebietes am südöstlichen Rand des im Regionalplan Mittelthüringen 2011 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 Untere Apfelstädt, welches im Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen 2019 nicht mehr enthalten ist.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 26.01.2023

- Hinweis, dass die Beseitigung der bestehenden Streuobstwiese zur Schaffung von Bauplätzen nicht befürwortet wird.
- Hinweis zur Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahme B).
- Hinweis zur Erforderlichkeit einer „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung“.
- Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Vermeidung von störenden Lichtreflexionen in Wohngebieten oder im Straßenverkehr.
- Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmalen.

- Hinweis auf ggf. auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch die Nutzung der nordwestlich gelegenen Halle für Veranstaltungen.
- Hinweis auf eine im Thüringer Altlasteninformationssystem gelöschte Altlastenverdachtsfläche im südlichen Teil des Plangebietes.
- Hinweis auf den Umgang mit bisher unbekanntem Fundamenten / Bauschutt im Untergrund bzw. in Auffüllbereichen.
- Hinweise zu Feuerwehrbewegungsflächen und zur Löschwasserversorgung.

3. Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 10.11.2022

- Hinweis auf Staub, Lärm oder Gerüche durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

4. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 28.11.2022

- Information, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG bei dem Planvorhaben eingehalten wird.
- Hinweise zum Schallschutz, zur Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm und zur Störfallverordnung.
- Hinweise zur Geologie des Planungsraumes und zur Beachtung des Geologiedatengesetzes bei der Durchführung geologischer Untersuchungen.

5. Stellungnahmen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 10.11.2022 und 05.12.2022

- Hinweis des Fachbereichs Bau- und Kunstdenkmalpflege auf die Auswirkungen der Planung bzgl. der Blickbeziehungen zum Kulturdenkmal Kirche St. Viti.
- Hinweis des Fachbereichs Archäologische Denkmalpflege, dass bei Bodeneingriffen mit Archäologica gerechnet werden müsse und dass die Einzelvorhaben der Behörde zur Stellungnahme einzureichen sind.

6. Stellungnahme der Arbeitsgruppe Artenschutz e. V. vom 25.11.2022

Hinweis zur Minimierung von Flächenversiegelungen, zur Anpflanzung gebietsheimischer Gehölze und zur Erhaltung des Streuobstbestands.

7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Hinweise auf Eingriffe in das Persönlichkeitsrecht durch grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen.

- Anregungen zur Erhaltung der bestehenden Streuobstwiese anstelle der geplanten Neuanlage.
- Hinweise zum hohen Grünflächenanteil des Plangebietes.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist die Gemeinde Drei Gleichen ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

gez. J. Leffler
Bürgermeister