



**GEMEINDE DREI GLEICHEN**  
**LANDKREIS GOTHA**

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DREI GLEICHEN**  
**FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „AUF DER PFERDEKOPPEL“**  
**IM ORTSTEIL MÜHLBERG**

**BEGRÜNDUNG**

Verfahrensträger:

**GEMEINDE DREI GLEICHEN**

Schulstraße 1  
99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

**Planungsgruppe 91** Ingenieurgesellschaft  
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten  
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

**Gotha, im Oktober 2021**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>PLANVERFAHREN</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>13</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)	13
6.2	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	14
6.3	Flächennutzungsplan (FNP)	15
6.4	Landschaftsplan (LP)	18
6.5	Schutzgebiete	20
<b>7.</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>21</b>
7.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	21
7.2	Allgemeine Ziele	21
7.3	Bebauungskonzept	21
7.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
	7.4.1 Art der baulichen Nutzung	22
	7.4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
7.6	Erschließung	25
	7.6.1 Verkehr	25





7.6.2	Ver- und Entsorgung	25
7.7	Denkmalschutz	28
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	28
7.9	Altlasten	31
7.10	Grünflächen	31
7.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses	32
7.12	Klimaschutz	32
7.13	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
7.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
<b>8.</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>38</b>
	<b>Hinweis</b>	<b>39</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>39</b>





**Anlagen:**

- Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, 99094 Erfurt  
Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht)  
Bauvorhaben: Erschließung eines Wohngebietes „Auf der Pferdekoppel“  
Erfurt, 04.11.2020
  
- Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER, 99817 Eisenach  
Schallimmissionsprognose LG 025/2020  
zu den Schallimmissionen für die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums am  
Standort Wanderslebener Straße in 99869 Mühlberg  
Eisenach, 15.09.2020





## **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Drei Gleichen das Ziel, die am Ort bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzelhäuser zu befriedigen. Zu diesem Zweck soll eine im Nordosten der Ortslage Mühlberg gelegene Fläche bauplanungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Drei Gleichen wurden im Ortsteil Mühlberg fünf Baulücken und drei für eine Ortsabrundung in Frage kommende Flächen erfasst, welche im Falle der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung stünden. Zwischenzeitlich wurde eine Baulücke an der Wanderslebener Straße mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die in Mühlberg bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen könnte auch bei Verfügbarkeit der noch bestehenden vier Baulücken und drei Abrundungsflächen (siehe Abb. 1) nicht befriedigt werden.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Drei Gleichen der am Ort bei jungen ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern in der Familiengründungsphase bestehenden Nachfrage Rechnung tragen. Die Schaffung eines Wohnbauflächenangebotes trägt zugleich zur Erhaltung der Attraktivität des Ortsteils Mühlberg als Wohnort bei und bildet eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung der vorhandenen bzw. im Bau begriffenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Nahversorgung.

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Schaffung von ca. 15 Wohnbaugrundstücken für Einzelhäuser auf einer ca. 1,25 Hektar großen, südöstlich der Wanderslebener Straße gelegenen Fläche.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich und infrastrukturell integrierte Fläche am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mühlberg mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, des überregional bedeutsamen Straßennetzes (BAB 4) und fußläufiger Erreichbarkeit der Nahversorgung sowie des örtlichen Kindergartens.





Abb. 1: Erfassung und Prüfung potenzieller Wohnbauflächen im Ortsteil Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen (Quelle: 2. Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Drei Gleichen, Stand 05/2021); gelb: Erfassung der für eine Abrundung in Frage kommenden Flächen, rot: Baulücken



## **1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Umnutzung von bisher als Weidefläche resp. Acker genutzter Fläche zu Bauland.
- Schaffung von Bauflächen für ortsansässige junge Menschen in der Familiengründungsphase zur gemeindlichen Eigenentwicklung.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Minimierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage für bauliche Nutzungen durch Nutzung einer in das bestehende Siedlungsgefüge eingebetteten Fläche.

## **2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten des Ortsteils Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen und umfasst die Flurstücke 185/2, 187/4, 188/4, 189/3 und 372/193 sowie Teilflächen der Flurstücke 184/1, 268/1 (Töpfersgasse), 270 (Wirtschaftsweg), 278/7 (Wanderslebener Straße) und 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg umfasst eine Fläche von ca. 1,25 Hektar.



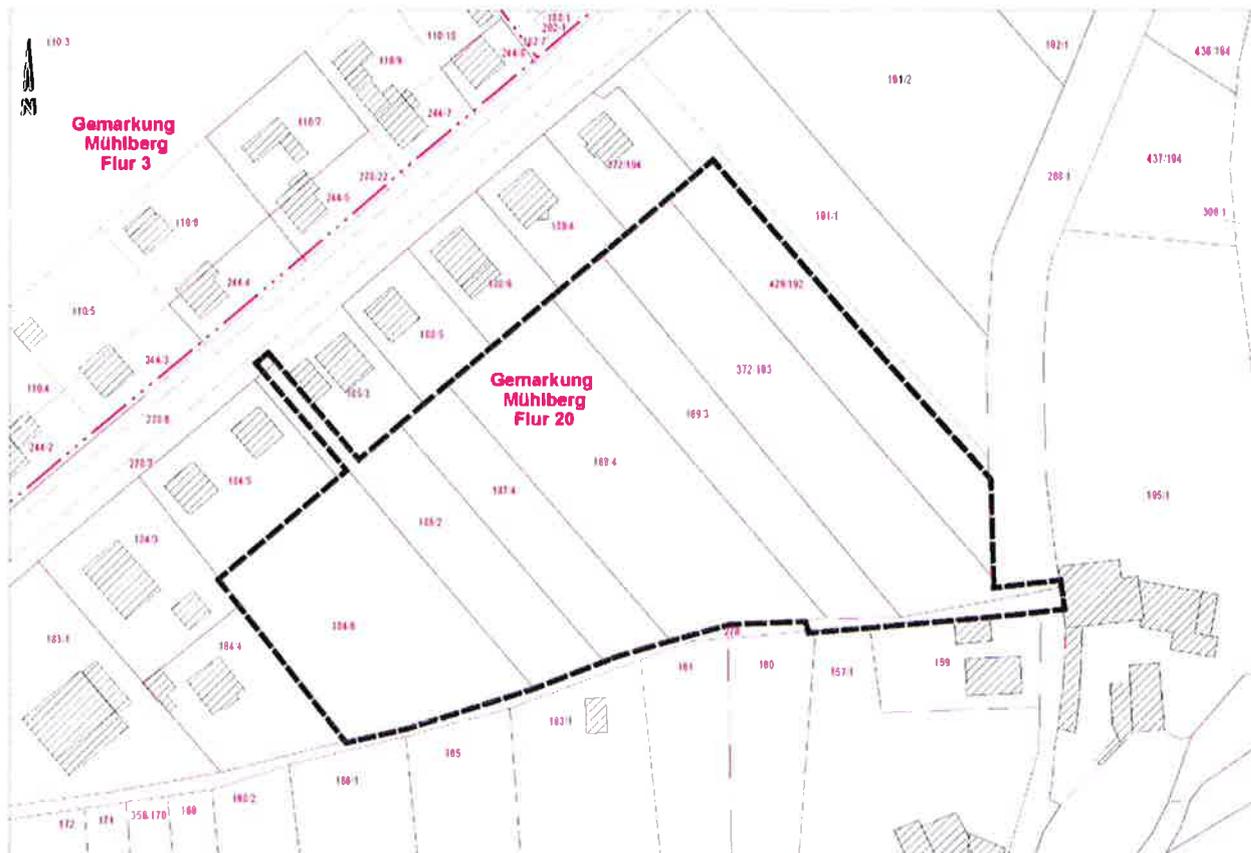


Abb. 2: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die an die Wanderslebener Straße angrenzenden und mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 184/5, 185/3, 188/5, 188/6, 189/4 und 372/194 sowie Teilflächen des Flurstücks 184/6 und 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Im Nordosten durch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche des Flurstücks 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.



**GEMEINDE DREI GLEICHEN**  
**Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“**  
**im Ortsteil Mühlberg**

Begründung

Oktober 2021

- Im Osten durch die Straßenparzelle der Töpfersgasse mit der Flurstücknummer 268/1 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.
- Im Süden durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 270 und die Flurstücke 157/1, 159 und 160 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.
- Im Südwesten durch die Flurstücke 184/3 und 184/4 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.



*Abb. 3: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)*



### 3. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728), durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Drei Gleichen befindet sich in der Aufstellung. Im vorliegenden 2. Vorentwurf mit Stand 05/2021, für den im Juni/Juli 2021 das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der Flächennutzungsplan noch keine Rechtswirksamkeit erlangt hat, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan. Anhand des Planungsstandes des Flächennutzungsplanes ist dokumentiert, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Dringliche Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen vor, da die Gemeinde Drei Gleichen ohne den mit Wirkung vom 06.07.2021 erfolgten Zusammenschluss mit der zuvor selbstständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan abgeschlossen hätte. Die mit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss notwendige Zusammenführung der Vorentwürfe der Flächennutzungspläne der zuvor selbstständigen Gemeinden ist nunmehr zwar abgeschlossen – die zeitliche Verzögerung führte jedoch dazu, dass eine Befriedigung der örtlichen Baulandnachfrage nicht hinreichend möglich war.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,



erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

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

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

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

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

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei Ermittlung auf Grundlage einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt ca. 4.079 m<sup>2</sup> und bei der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässigen Überschreitung um bis zu 50% 6.118 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit unter der gemäß § 13b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.



#### 4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

#### 5. PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.07.2018 im Amtsblatt „Drei-Gleichen-Bote“ der Gemeinde Drei Gleichen.

Am 10.12.2020 wurde durch den Gemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 23.01.2021 im Amtsblatt „Drei-Gleichen-Bote“ bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Drei Gleichen. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes auch nach vorheriger Voranmeldung in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden konnte.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

An das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und den zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten für die Dauer eines Monats sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.



## 6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. In diesem Kontext heißt es zur Siedlungsentwicklung: *„Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* Zur Begründung dessen führt das LEP 2025 aus, dass *„die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden“* soll.

(LEP 2025, S. 35)

Zugleich formuliert das LEP 2025 im Kapitel 2.1 zur Daseinsvorsorge folgende Leitvorstellung: *„Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur- und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden. Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“* (ebd., S.18)

Als Hintergrund dieser Leitvorstellung führt das LEP 2025 unter anderem aus: *„Die ländlich geprägten Räume in Thüringen sind charakterisiert durch ihre Vielfalt an kleinteiligen Siedlungsstrukturen, attraktiven Klein- und Mittelstädten, regionalen Besonderheiten, natürlichen und schutzwürdigen Lebensräumen, abwechslungsreichen Kulturlandschaften, kulturellen Highlights, Freizeitangeboten, Unternehmensstrukturen im wirtschaftlichen Bereich, wohnortnahe Erwerbsmöglichkeiten, hohem bürgerschaftlichen Engagement in Vereinen, im sozialen Bereich und anderen ehrenamtlichen Tätigkeiten. Diese Vielfalt ist eine Chance und ein Potenzial, das es in der künftigen Entwicklung des ländlich geprägten*



*Raums zu bewahren sowie durch kreative Lösungsansätze zu gestalten und zu nutzen gilt.“*  
(ebd., S. 19)

## 6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der RP-MT 2011 weist die Gemeinde Drei Gleichen als ländlichen Raum im Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur).

Für das südöstlich der Bebauung an der Südostseite der Wandersleber Straße gelegene Plangebiet bleibt der RP-MT 2011 ohne Ausweisung (nachrichtliche Wiedergabe/Bestand).

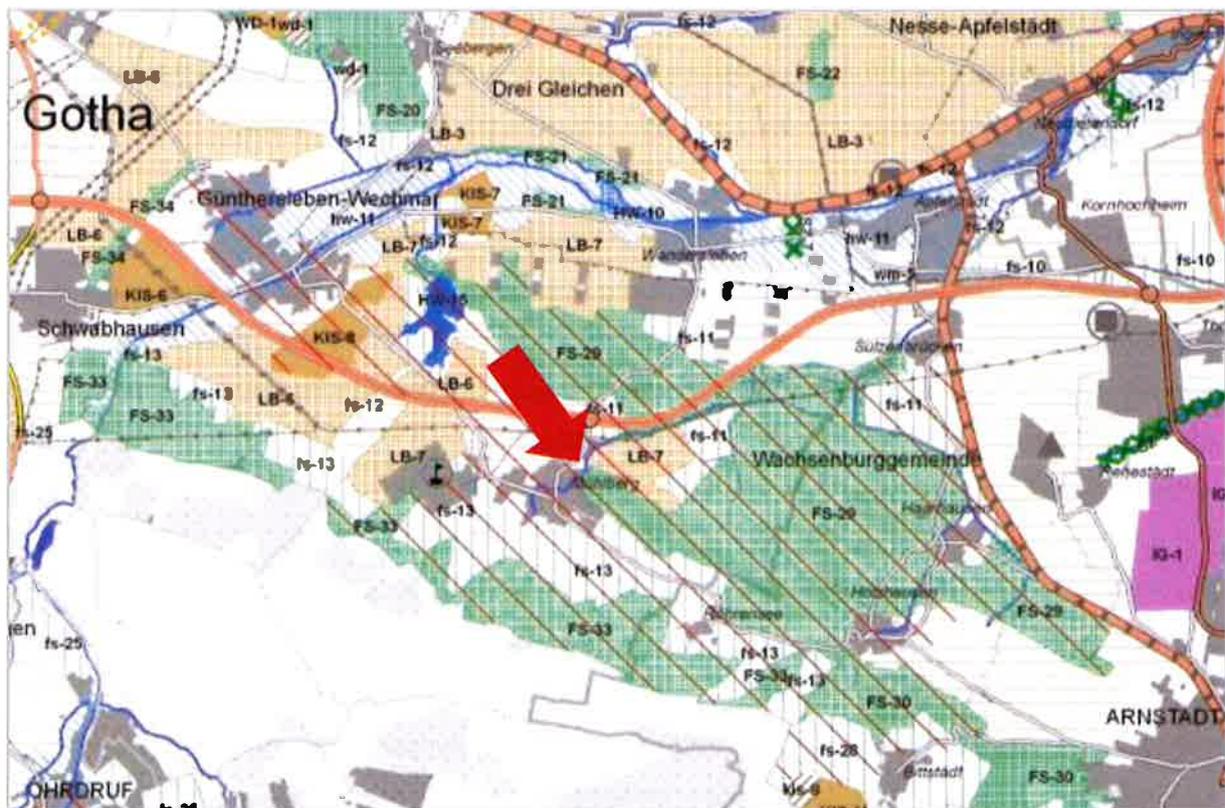


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011: Räumliche Lage des Plangebietes. Der rote Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes



Nördlich des Ortsteils Mühlberg verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn (BAB) 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung, welche Mühlberg für den motorisierten Individualverkehr an die überregionalen Straßenverkehrsachsen anbindet.

Mühlberg liegt in dem in der Karte 4-2 Tourismus als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesenen Burgenland „Drei Gleichen“. Gemäß Ziel (Z) 4-9 des RP-MT 2011 ist die Gemeinde Drei Gleichen als ein Schwerpunkt des Tourismus zu entwickeln und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. (vgl. a.a.O., S. 89)

Als Fließgewässer 2. Ordnung durchquert der in der Gemarkung Mühlberg entspringende Weidbach die Ortslage und mündet in Neudietendorf in das Fließgewässer 1. Ordnung Apfelstädt.

Unmittelbar östlich an die Ortslage Mühlberg schließt sich das im RP-MT 2011 verbindlich vorgegebene Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-29 „Drei-Gleichen-Gebiet“ an.  
*„Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“*  
(a.a.O., S. 58)

Südlich und westlich grenzt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-13 „Nordabhang des Truppenübungsplatzes Ohrdruf“ an die Ortslage an, während nördlich und nordöstlich ein Vorbehaltsgebiet sowie das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-7 „Drei Gleichen“ an Mühlberg angrenzen.

### **6.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Gemeinde Drei Gleichen befindet sich der Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren.

Zum Vorentwurf mit Stand 05/2018 wurde im Juni/Juli 2018 das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Aufgrund des Zusammenschlusses mit der zuvor selbstständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar wurden die Arbeitsstände der jeweiligen Flächennutzungspläne zusammengeführt. Zu diesem für das neue Gemeindegebiet der Drei Gleichen erstellten 2. Vorentwurf des FNP wird das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet ist im 2. Vorentwurf des FNP weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Drei Gleichen wurde im 2. Vorentwurf anhand aktueller Datengrundlagen neu ermittelt.

In der Begründung zum 2. Vorentwurf des FNP heißt es dazu: *„Der Zeitrahmen der Betrachtung wird durch den Planungshorizont des Flächennutzungsplans sowie die verfügbaren statistischen Daten bis zum Jahr 2040 definiert.*

*Ausgangspunkt der Ermittlung des potenziellen Wohnbauflächenbedarfs stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen dar. Aus den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik lässt sich für das Jahr 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,35 Personen je Haushalt ermitteln. Für das Jahr 2019 ergibt sich ein Wert von 2,19 Personen je Haushalt. Innerhalb dieses Zeitraums ist die durchschnittliche Haushaltsgröße also um 0,16 (bzw. durchschnittlich um 0,02 pro Jahr) gesunken. Dem gegenüber steht ein Anstieg der absoluten Anzahl der Haushalte von 3.487 auf 3.616.*

*Diese Entwicklung deckt sich mit einer Statistik des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung aus dem Jahr 2018, nach der im Zeitraum von 1991 bis 2035 eine stetig steigende Anzahl von Privathaushalten bei einer kontinuierlichen Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße prognostiziert wird.*

*Bei Fortschreibung des in der Gemeinde Drei Gleichen festgestellten jährlichen Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,02 bis zum Jahr 2035 ergibt sich ein Wert von 1,87 Personen je Haushalt. Dieser Wert entspricht nahezu dem für das Jahr 2035 prognostizierten bundesweiten Durchschnittswert von 1,9. Da der Flächennutzungsplan für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040 vorgesehen ist, wurde der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße entsprechend fortgeschrieben, wodurch sich ein Wert von 1,77 Personen je Haushalt ergibt.*



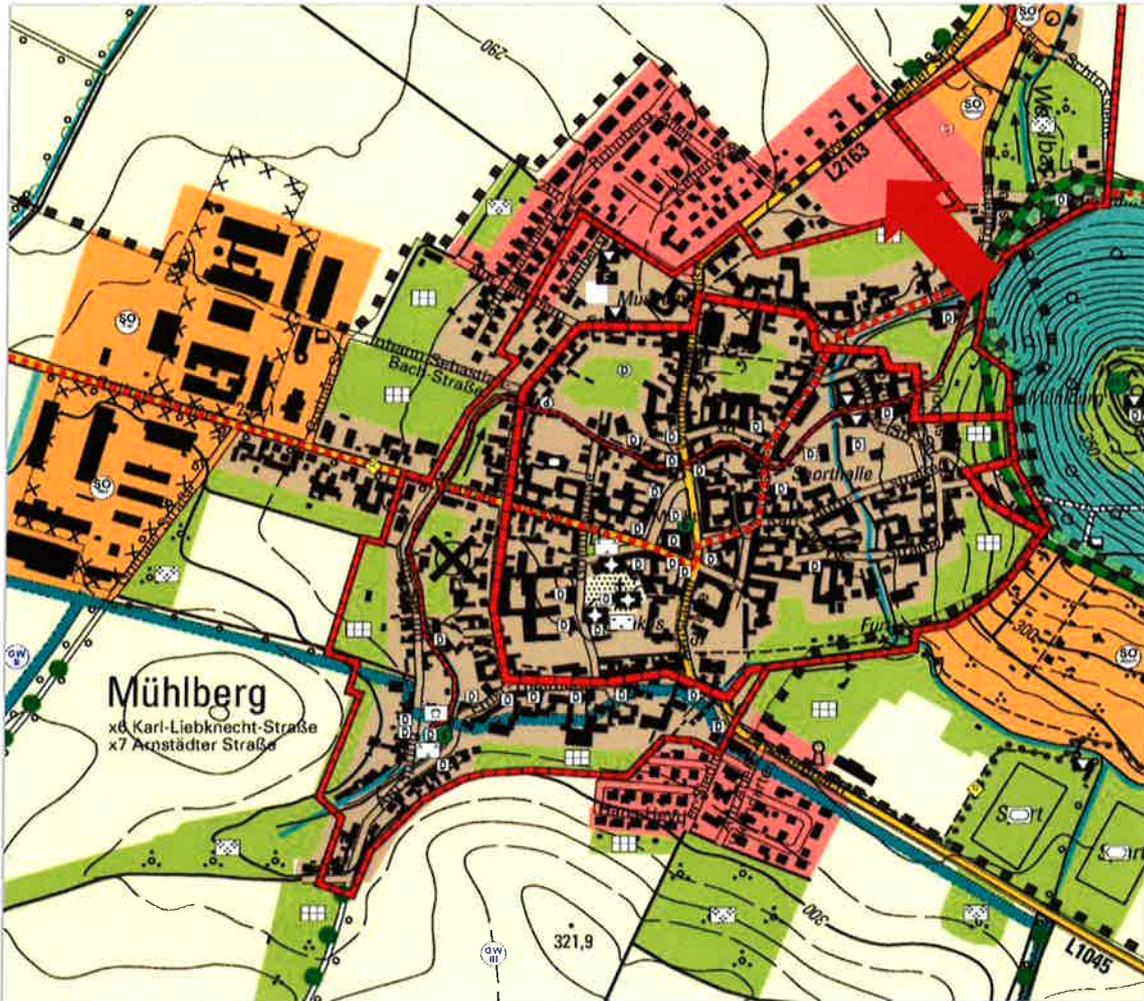


Abb. 5: Ausschnitt aus dem 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen (Stand: Mai 2021). Der rote Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes. Die an der Südostseite der Wanderslebener Straße (L 2163) straßenbegleitend bestehende Wohnbebauung ist in der Plangrundlage noch nicht dargestellt.

Gemeinsam mit der im Rahmen der 1. Gemeindevorausberechnung vorausgesagten Bevölkerungszahl von 6.720 Personen im Jahr 2040 lässt sich rechnerisch eine Gesamtzahl von 3.797 Haushalten ermitteln. Fügt man dieser Berechnung zusätzlich eine theoretische Leerstandsreserve von 2% hinzu, um eine ausreichende Fluktuation am Wohnungsmarkt gewährleisten zu können, so ergibt sich ein Gesamtbedarf von 3.875 Wohneinheiten. Durch Gegenüberstellung mit dem



*tatsächlichen Wohnungsbestand im Jahr 2019 (3.690 Wohneinheiten) ist ein quantitativer Mehrbedarf von 185 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 feststellbar.“ (Begründung zum 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen, Kapitel 6.5, Stand: Mai 2021).*

Für die Gemeinde Drei Gleichen ist der Standort „Auf der Pferdekoppel“ aktuell der bestgeeignete Standort zur Entwicklung eines Wohngebietes, da mit diesem Wohngebiet auf einer gemeindeeigenen Fläche kurzfristig durch Ortsabrundung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann.

#### **6.4 Landschaftsplan (LP)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (Ing.-Büro für Naturschutz und Landschaftsplanung Dipl. Ing. Susann Schleip, Wandersleben, 1996) maßgeblich. Das Plangebiet ist darin dem Biotoptyp „Grünlandbrache“ zugeordnet.

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes werden für den Bereich des Plangebietes u.a. folgende Ziele formuliert:

- - Keine weitere Bebauung in angegebener Richtung (dargestellt mit einem rot umrandeten weißen Pfeil),
- Erhaltung und Pflege von Immissionsschutzpflanzungen (dargestellt durch eine unterbrochene rote Linie).

Die in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes grün eingefärbte Fläche des Plangebietes ist in der Zeichenerklärung zur Entwicklungskonzeption nicht aufgeführt.

Die Gemeinde Drei Gleichen hat die in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes gegebenen Empfehlungen für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes geprüft und mehrere Alternativstandorte für eine Wohnbauflächenentwicklung untersucht.



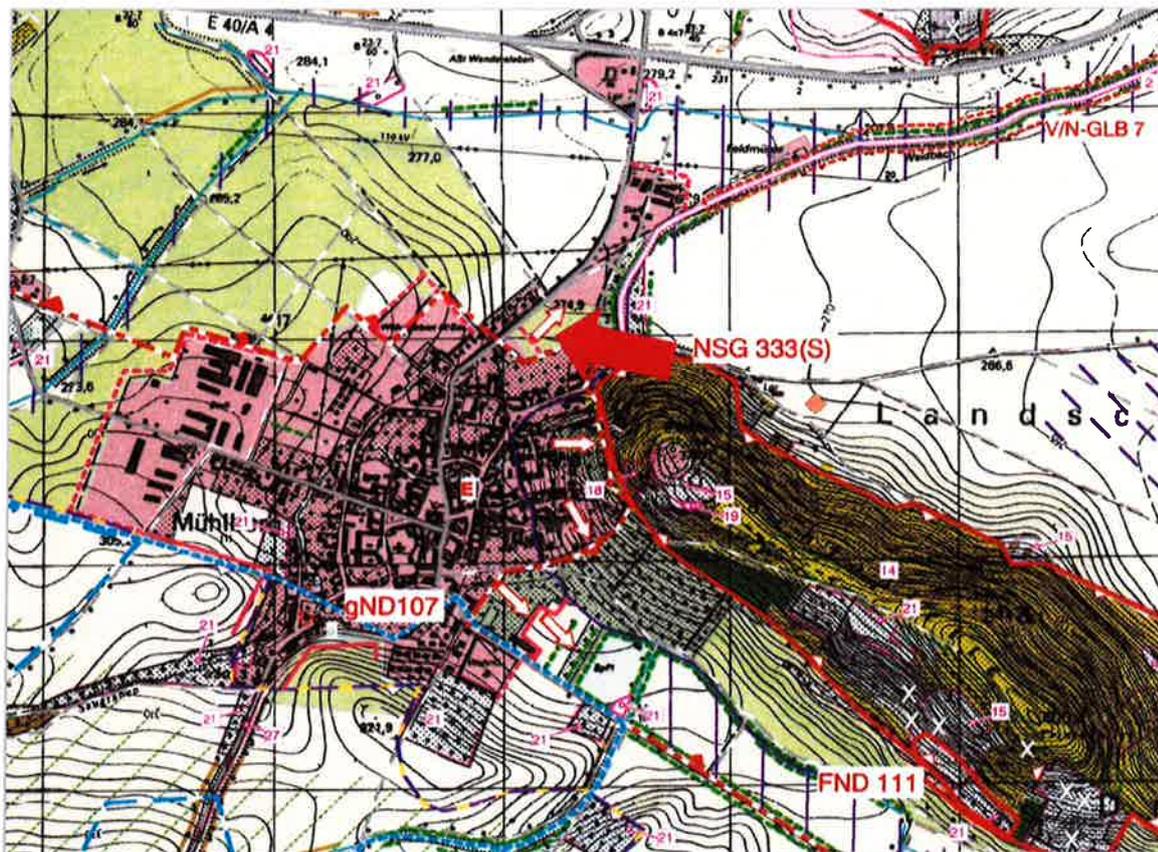


Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Teilbereich Neudietendorf“. Der rote Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes

Im Hinblick auf Lagegunst bzgl. Erschließung, Ortsabrundung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes die Wohnbauentwicklungsfläche „Auf der Pferdekoppel“ als einzige Entwicklungsfläche in Mühlberg ausgewiesen.



## 6.5 Schutzgebiete

Westlich, nördlich, östlich und südöstlich wird die Ortslage Mühlberg durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 26 „Drei Gleichen“ umschlossen. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Nordöstlich und östlich Mühlbergs befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 62 „Drei Gleichen“, südlich das FFH Gebiet Nr. 63 TÜP Ohrdruf – Jonastal“.

Nördlich und östlich liegen die Naturschutzgebiete (NSG) Nr. 332 „Röhnberg“ und Nr. 333 „Schloßleite“.

Südlich der Ortslage erstreckt sich das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 26 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädttaue“ (vgl. Abb. 7).



Abb. 7: Schutzgebiete im Planungsraum: LSG Nr. 26 „Drei Gleichen“ (grün gepunktete Fläche), FFH-Gebiete Nr. 62 und 63 (rote Schraffur), NSG 332 und 333 (rot eingefärbt) und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 26 (blaue Schraffur).

Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)



## **7. PLANUNG**

### **7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

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

### **7.2 Allgemeine Ziele**

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

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

### **7.3 Bauungskonzept**

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern als aufgelockerte Bebauung zur Ortsabrundung ermöglicht werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die östlich des Plangebiets verlaufende Töpfersgasse. Von ihr führt eine neu zu errichtende Stichstraße in das Plangebiet.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen, den Planungsraum prägenden offenen Einzelhaus-Bebauung entlang der Wanderslebener Straße sowie an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung, womit eine städtebauliche Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet wird.



## 7.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und ermöglicht neben der Errichtung von Wohngebäuden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Errichtung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ist als nicht zulässig festgesetzt, da nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung des Ortsteils Mühlberg geplant ist.

Auch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungen wird mit zu erwartenden Belästigungen aus Lärm und Verkehrsaufkommen sowie der mangelnden Anpassungsfähigkeit an die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, insbesondere Wohngebäude, begründet.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind neben Anlagen für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnischen Anlagen auch Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Windenergieanlagen jeglicher Art sind aus Gründen des Naturschutzes sowie aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild als nicht zulässig festgesetzt. Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie stellen orts- und landschaftsbildverträglichere Alternativen zur Nutzung regenerativer Energie dar und berücksichtigen gleichermaßen die Belange des Klimaschutzes.



#### 7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

##### a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet in den Gebieten WA 1 bis WA 5 mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Unter Zugrundelegung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % zulässig.

Um einem dem Gebietscharakter eines dörflichen durchgrünten Wohngebiets nicht angemessenen Versiegelungsgrad zu vermeiden sowie aus Gründen des Klimaschutzes ist zugleich die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen auf 40 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück begrenzt.

##### b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine ortsbildgerechte Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 10,00 Meter über einer für die Gebiete WA 1 bis WA 5 festgesetzten unteren Bezugshöhe begrenzt.

Durch die Bezugnahme auf für die Gebiete WA 1 bis WA 5 festgesetzte untere Bezugshöhen in Meter über NHN wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper ausgeschlossen.

Die o.g. Festsetzungen sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die festgesetzte untere Bezugshöhe, gewährleisten eine mit der umgebenden Bebauung harmonisierende Einordnung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.



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

### 7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Bezugnahme auf die den Planungsraum charakterisierende Einzelhausbebauung sind die Gebäude im Geltungsbereich als Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

~~Aus städtebaulichen Gründen sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie ausschließlich auf Gebäudedächern sowie an Außenwänden bis zu einem Anteil von 1/3 der jeweiligen Wandfläche zulässig.~~

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Begrenzung von Flächenversiegelungen in den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO um mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten. Da in der Straßenverkehrsfläche keine Stellplätze zur Verfügung stehen, dient diese Festsetzung zudem dem Zweck, zusätzliche Aufstellflächen für das Abstellen von Fahrzeugen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu schaffen.

Um einer Zersiedelung entgegenzuwirken und zusammenhängende Grünbereiche im Sinne von Hausgärten zu schaffen, ist die Errichtung von Garagen, Carports und Pkw-Stellplätzen nur bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenzen zulässig.

In diesem Sinne enthält der Textteil des Bebauungsplanes auch eine Festsetzung zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehaus, Grillplatz, Pool) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO: Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist auf eine maximal zulässige Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt.



## **7.6 Erschließung**

### **7.6.1 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die östlich verlaufende Töpfersgasse. Von der Töpfersgasse führt eine Stichstraße in das Plangebiet und mündet in eine Wendefläche, deren Bemessung ein Wenden von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen ermöglicht. Die Stichstraße selbst hat einen Querschnitt von 6,00 Meter.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Töpfersgasse vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen im Zuge einer anderen Baumaßnahme festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind. Sofern für die Errichtung der von der Töpfersgasse in das Plangebiet führenden Stichstraße Fällmaßnahmen erforderlich sind, ist für diese Gehölze ein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Zwei fußläufige Erschließungswege – ein von der Wendefläche nach Nordwesten führender sowie ein von der Straßenverkehrsfläche nach Osten führender Weg – verbinden das Plangebiet mit der Wanderslebener Straße und dem Nahversorgungszentrum.

### **7.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Gotha und Landkreismunicipalitäten“ (WAZV). Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Ohrdruf. In einer im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes gegebenen Information vom 19.03.2020 teilt der WAZV mit, dass das Plangebiet abwasserseitig sowohl von der Wanderslebener Straße als auch von der Töpfersgasse aus erschlossen sei. Es sei jedoch zu beachten, dass ausschließlich das Schmutzwasser in die Anlagen des WAZV übernommen werden könne. Das Regenwasser müsse versickert oder mittels separater Anlage entsorgt werden.

Die Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Erfurt, untersucht. Das Baugrundgutachten vom November 2020 liegt dieser Begründung als Anlage bei.



In dem Gutachten heißt es: „Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) wird mit 2,0 m ü. GOK angenommen. Bei einem Mindestabstand von 1 m stehen folglich nur der oberste Meter für eine Versickerung zur Verfügung. ... Dezentral kann eine Versickerung nur über Mulden erfolgen. Für Versickerungsschächte oder Rigolen ist der notwendige Abstand von 1 m zum MHGW sowie eine frostsichere Einbindtiefe von 0,8 m nicht gegeben. Aufgrund der Inhomogenität des Travertin kann es zu starken Überdimensionierungen bei der Berechnung von Rigolen kommen. Aus diesen Gründen empfehlen wir eine direkte Einleitung des Regenwassers in einen Kanal oder den Vorfluter. Die Einleitung kann durch eine Zentrale Versickerungsanlage / Regenrückhaltung mit Drosselabfluss erfolgen.“ (a.a.O., Seite 14 f.)

Seitens des Ingenieurbüros KRAUSSER Ingenieure, Ohrdruf, wurden – in Kenntnis der Situation der örtlichen Entwässerungsverhältnisse gemäß vorliegender und bestätigter Generalentwässerungsplanung Mühlberg – die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung des Plangebietes untersucht.

Insbesondere unter Beachtung der örtlichen topografischen Verhältnisse sowie der innerhalb des Gebietes zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse erachtet das Büro eine Trennentwässerung mit separater Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer in eine Richtung und Anlage einer Regenrückhaltung innerhalb des Wohngebietes sowie Ableitung der Drosselwassermenge über einen neu zu verlegenden Abschlagskanal in der Töpfersgasse als praktikabelste Lösung. Die Oberflächenentwässerung erfolgt hierbei unter Zugrundelegung folgender Bemessungsparameter:

- Einzugsgebietsgröße  $A = 1,283$  Hektar,
- versiegelte Fläche für die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens nach DWA-Arbeitsblatt A 118  $A_u = 0,776$  Hektar,
- ermitteltes Rückhaltevolumen  $V \approx 267 \text{ m}^3$ .
- Realisierung mittels Kanalstauraum DN 2200 mit einer Länge von ca. 70 Meter, verlegt im Bereich längs des Spielplatzes und in einem Teilbereich des für die abgrenzende Begrünung vorgesehenen Grenzgrundstückes zum NORMA-Markt bis zur Anbindung an die Töpfersgasse,



- weiterzuleitende Drosselwassermenge  $Q = 3,9 \text{ l/s}$  bei einer von der Unteren Wasserbehörde vorgegebenen Drosselabflussspende von  $q = 3 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$ .

Das Ingenieurbüro weist darauf hin, dass die überschläglich ermittelten Bemessungsparameter auf dem Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ basieren. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Grundstücke eine Befestigung der Flächen von bis zu 60 % zulässig ist.

Nach Angaben der KRAUSSER Ingenieure ist aufgrund der Tiefenlage des in der Töpfersgasse vorhandenen Regenwasserkanals DN 250 zur Entwässerung der dortigen Parkplätze ein Anschluss der Drosselwassermenge aus der Regenrückhaltung des Plangebietes im Freigefälle nicht möglich. Die Prüfung der topografischen Verhältnisse ergab jedoch, dass bei Neuverlegung dieses vorgenannten Kanals innerhalb des dort befindlichen, ungebunden befestigten Weges über eine Länge von ca. 165 Meter der im weiteren Verlauf befindliche Regenwasserkanal kurz vor Einmündung in den Weidbach für die Ableitung der Drosselwassermenge genutzt werden kann. Da auch die Oberflächenwasserableitung aus der Regenrückhaltung des geplanten NORMA-Marktes in diese Richtung entwässern wird, wird eine gemeinsame Nutzung dieses Ablaufkanals zur Vorflut empfohlen.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung informiert der WAZV, dass diese von der Wanderslebener Straße aus erfolgen müsse. Hier seien zwei Anschlusspunkte sinnvoll, um einen Ringschluss bilden zu können.

Bzgl. der Löschwasserversorgung weist die Brandschutzdienststelle des Landkreises Gotha in ihrer Stellungnahme vom 19.03.2021 auf die Beachtung der Bestimmungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) sowie auf die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hin.

Unter dem Aspekt des Klimaschutzes ist im Bebauungsplan die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als zulässig festgesetzt. Diese Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen jedoch ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



## 7.7 Denkmalschutz

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha geprüft. Im Ergebnis der Prüfung teilt die Behörde in ihrer Stellungnahme vom 19.03.2021 mit, dass sich in dem von dem Bebauungsplan betroffenen Bereich derzeit keine unbeweglichen Kulturdenkmale befinden. Auch der Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals ist gegenwärtig nicht unmittelbar berührt.

Die Behörde weist jedoch bzgl. der Blickbeziehungen von der Mühlberg und der Burg Gleichen auf den denkmalgeschützten Ortskern von Mühlberg auf die Betroffenheit denkmalfachlicher Belange des Fachbereiches Baudenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie hin. In diesem Kontext fordert die Behörde eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung sowie die Anordnung von Satteldächern.

Weiter weist die Behörde vor dem Hintergrund der Nähe zur Mühlburg und zu den angrenzenden ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsarealen auf das Erfordernis der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und der archäologischen Begleitung für die Erdarbeiten zur Erschließung des Wohngebietes sowie für die einzelnen Bauvorhaben hin. Hierzu empfiehlt die Behörde, im Vorfeld einen Ortstermin mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zum Zwecke der Abklärung der archäologischen Sachverhalte zu vereinbaren.

## 7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

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

Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen Nutzungen (siehe



Aufzählung im Kapitel 7.4.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Vor dem Hintergrund der in räumlicher Nähe zu dem Allgemeinen Wohngebiet geplanten Nahversorgungsmarkt wurden im Zuge der Aufstellung des in diesem Kontext erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Immissionseinwirkungen des Marktes auf das Wohngebiet durch das Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER, Eisenach, in einer Schallimmissionsprognose betrachtet.

Als Immissionspunkte (IP) wurden in der Prognose das im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Wanderslebener Straße“ dem Einkaufsmarkt nächstgelegene Wohngebäude auf dem Flurstück 372/194 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg als IP 1 sowie die im Plangebiet „Auf der Pferdekoppel“ südöstlich des Marktes gelegenen potenziellen Baugrundstücke als IP 3, IP 4 und IP 5 zugrunde gelegt. Gemäß Tabelle 6 der Schallimmissionsprognose ergeben sich für die vorgenannten IP Gesamtbeurteilungspegel zwischen 49 und 51 dB(A) während der Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und zwischen 22 und 29 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) und somit eine Unterschreitung des Richtwertes nach TA Lärm um mindestens 4 dB (vgl. a.a.O., Seite 17).

In diesem Kontext wird davon ausgegangen, dass die auf der Seite 18 der Schallimmissionsprognose aufgeführten Rahmenbedingungen zum Schallschutz, welche den errechneten Beurteilungspegeln zugrunde liegen, durch den Nahversorgungsmarkt eingehalten werden:

1. Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes werktags (Montag – Samstag) auf die Zeit von 7.00 – 21.00 Uhr.
2. Lieferverkehr zur Rampe nur in der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr.
3. Lieferverkehr für Metzger und Bäcker nur in der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr.
4. Der Bereich der Verladung für den Metzger / Bäcker an der Südwestfassade des Gebäudes für Metzger / Bäcker ist gemäß Zeichnungen in der Anlage 15 der Schallimmissionsprognose abzuschirmen und einzuhausen. Der Dachbereich der Einhausung ist von innen absorbierend auszuführen (z.B. gelochte Trapezbleche oder gleichwertig).
5. Die Emissionen der technischen Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen weder tonhaltige noch ausgeprägte tieffrequente Geräusche



enthalten. Die Schalleistungswerte sind für Tag / Nacht auf folgende Werte zu begrenzen:

- Zwei Kombigeräte an der Nordwestfassade des Metzgers mit insgesamt  $L_w \leq 65/65$  dB(A)
- Verflüssiger für Kälteanlagen Norma im Bereich der Rampe mit  $L_w \leq 70/70$  dB(A)
- Lüftungsöffnung für Abluft an der Nordostfassade des Nahversorgungszentrums mit  $L_w \leq 74/65$  dB(A) und Lüftungsöffnung für Zuluft an der Nordostfassade des Nahversorgungszentrums mit  $L_w \leq 66/66$  dB(A).
- Bei Anordnung der Zu- und Abluftöffnung der Lüftungsanlage in der Südwestfassade Richtung Wohngebiet ist die Schalleistung je Öffnung (2 Öffnungen) auf  $L_w \leq 63/53$  dB(A) (tags/nachts) zu begrenzen.  
(vgl. a.a.O., Seite 18)

In ihrer zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahme vom 19.03.2021 weist die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha darauf hin, dass die dauerhafte Umsetzung und Einhaltung der o.g., den Einkaufsmarkt betreffenden Anforderungen sicherzustellen ist, da ansonsten entfernungsbedingt mit einer unzulässigen Überschreitung der für das geplante Wohngebiet geltenden Schallimmissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Abschnitt 6.1 Buchstabe e), zu rechnen sei.

Die Behörde weist weiter auf das insb. während der Nachtzeit wahrnehmbare Grundgeräusch der nahegelegenen Bundesautobahn 4 (BAB 4) hin. Der Hinweis der Behörde wird dahingehend beachtet, dass im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt C) Hinweise empfohlen wird, dass zum Zwecke des Lärmschutzes gegenüber Lärmimmissionen angrenzender Nutzungen (BAB 4, Einkaufsmarkt) die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, an den West- und Südfassaden der Wohngebäude eingeordnet werden sollten. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ein Schutz der Außenbereich vor Lärm nicht möglich ist und dass aufgrund dessen empfindliche Bereiche im Freien (Terrassen, Balkone), die dem längerfristigen Aufenthalt von Personen dienen, an einer West- oder Südfassade eingeordnet werden sollten.



## **7.9 Altlasten**

Für das Plangebiet wurde mit Datum vom 04.11.2020 ein Baugrundachten durch das Ingenieurbüro Jacobi GmbH, Erfurt, vorgelegt.

Das Gutachten gibt für das Plangebiet für die Oberbodenschicht geringe Anteile an Ziegelbruch an. Für die darunter lagernde geringmächtige Auffüllungsschicht legt sich das Gutachten hinsichtlich der Mächtigkeit und Zusammensetzung nicht abschließend fest und führt aus, dass mit Bereichen gerechnet werden könne, in welchen höhere Mächtigkeiten der Auffüllungsschicht angetroffen werden können, als im Gutachten ausgewiesen ist.

Ergänzend wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass die Auffüllungsschicht erhebliche Anteile an Bauwerksresten, Betonbruch usw. enthalten könne, was zu erheblichen Mehrkosten bei der Abfallentsorgung im Zuge der Erschließung und Realisierung der Wohnbebauung führen könne.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Gotha weist in ihrer zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahme vom 19.03.2021 darauf hin, dass die Behörde im Rahmen der weiteren Planungsstufen bzw. der Bauausführung zur weiteren Abstimmung von Maßnahmen zu informieren ist, sofern es zu neuen Informationen hinsichtlich möglicher Auffüllungen mit mineralischen oder nicht mineralischen Abfällen im Plangebiet kommt.

## **7.10 Grünflächen**

Das im Nordosten des Plangebietes gelegene Flurstück 429/192 ist teilweise zum Zwecke der Abschirmung des Wohngebietes von dem nordöstlich geplanten Einkaufsmarkt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt.

An der Südseite des zum Nahversorgungszentrum führenden Fußweges ist im Übergang vom Wohngebiet zum Einkaufsmarkt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Öffentliche Grünflächen ermöglichen das Kennenlernen von Nachbarn und sind ein wichtiger Ankerpunkt zur Förderung von Kommunikation und Vermeidung von Vereinsamung. Ziel ist die Schaffung eines öffentlichen Freiraums, welcher allen Einwohnern als Verweilbereich zur Verfügung stehen soll. Die räumliche Einordnung



der Fläche ermöglicht an dem voraussichtlich stark frequentierten Fußweg das Verweilen und gewährleistet zugleich eine gute soziale Kontrolle.

### **7.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten weist in seiner im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegebenen Information vom 19.03.2020 darauf hin, dass ausschließlich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in die Anlagen des WAZV übernommen werden könne. Das Regenwasser müsse versickert oder mittels separater Anlage entsorgt werden.

Die Regelung des Wasserabflusses aus Niederschlagswasser und der Dachentwässerung der Gebäude sowie des Straßenablaufwassers ist somit anderweitig zu gewährleisten.

Unter Beachtung des Hinweises des WAZV und der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ist im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 5 unter Zugrundelegung des § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d) BauGB festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen sind.

### **7.12 Klimaschutz**

Bei der Errichtung der Gebäude wird den Belangen des Klimaschutzes im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise durch Anwendung der zum Zeitpunkt der Anzeige im Genehmigungsverfahren rechtskräftigen Energieeinsparverordnung (EnEV) Rechnung getragen.

In Teil B – Textteil des Bebauungsplanes – werden die Belange des Klimaschutzes durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind als unversiegelte Flächen zu belassen.



### **7.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Schutz der bodengebundenen Kleintierwelt, der Avi- und Insektenfauna sowie unter Beachtung der in den §§ 1 und 1a BauGB aufgeführten umwelt- und klimaschützenden Belange ist im Textteil des Bebauungsplanes eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In diesem Kontext ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum und ein Obstbaum – jeweils gemäß festgesetzter Artenliste – zu pflanzen. Bei der Anlage von Strauchpflanzungen sind 60 % der Gehölze aus der festgesetzten Artenliste 2 zu entnehmen.

Die Festsetzung von Artenlisten wird wie folgt begründet: Die Artenliste 1 (Bäume) setzt sich aus Baumarten zusammen, welche im Hinblick auf Trockenheits- und Hitzeverträglichkeit zusammengestellt wurden. Die Artenliste 2 (Sträucher) umfasst heimische und eingebürgerte Gehölze, welche unter den Aspekten ihres Zierwertes sowie ihrer Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für die heimische Vogel- und Insektenwelt ausgewählt wurden. In der Artenliste 3 (Obstgehölze) sind die in der Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt aufgeführten Obstgehölze aufgeführt. Die aufgeführten Arten tragen zu einem Erhalt bzw. zur Wiedereinbürgerung alter regionaler Obstsorten bei und leisten somit einem wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt.

Ergänzend ist im Textteil des Bebauungsplanes die Unzulässigkeit von Koniferenhecken festgesetzt. Auch wenn die ständige Verfügbarkeit von Koniferen in Bau- und Gartenmärkten deren Eignung als Heckenpflanzen suggeriert, so sind diese als Heckenpflanzen mittelfristig nicht geeignet und stellen für die heimische Fauna weder geeignete Nahrungs- noch Bruthabitate dar. Die Unzulässigkeit von Koniferenpflanzungen hat somit das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen.



### 7.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist als Dachform das Satteldach mit Ziegelerdeckung in Rottönen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der seitens der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha im Zusammenhang mit der Betroffenheit denkmalfachlicher Belange des Fachbereiches Baudenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie erhobenen Forderung zur harmonischen Einfügung der geplanten Bebauung durch Anordnung von Satteldächern Rechnung getragen (vgl. dazu Kapitel 7.7 in dieser Begründung).

Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nimmt ebenfalls Bezug auf die im Hinblick auf den Denkmalschutz sensible Lage des Plangebietes. Die Festsetzung, Grundstücksflächen, welche nicht als Zufahrten, Stellplätze, Terrassen oder Wege angelegt werden, unversiegelt zu belassen, soll eine Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen und Versiegelungen auf das funktional notwendige Maß begrenzen.

## 8. GRÜNORDNUNG

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,25 Hektar. Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um unbebaute Acker- und Weideflächen am nordöstlichen Rand des Ortsteils Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Rasenweg zur rückwärtigen Erschließung der angrenzenden Gärten, welcher allerdings im Westen nicht durchgängig ist. Im südöstlichen Bereich am Zugang zur Töpfergasse befindet sich ein ehemals zum Reiten genutzter Longierplatz.

Die Flächen sind nahezu gehölzfrei, lediglich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich drei Laubbäume auf der Wegeparzelle innerhalb des Plangebietes und ein Laubbaum auf der Wegeparzelle außerhalb, jedoch unmittelbar an der Plangebietsgrenze.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und dem damit einhergehenden Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und der drei Einzelbäume zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Die Planaufstellung dient der Schaffung von Wohnraum auf Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen anschließen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter kann auf der anthropogen vorgeprägten Fläche nicht festgestellt werden.

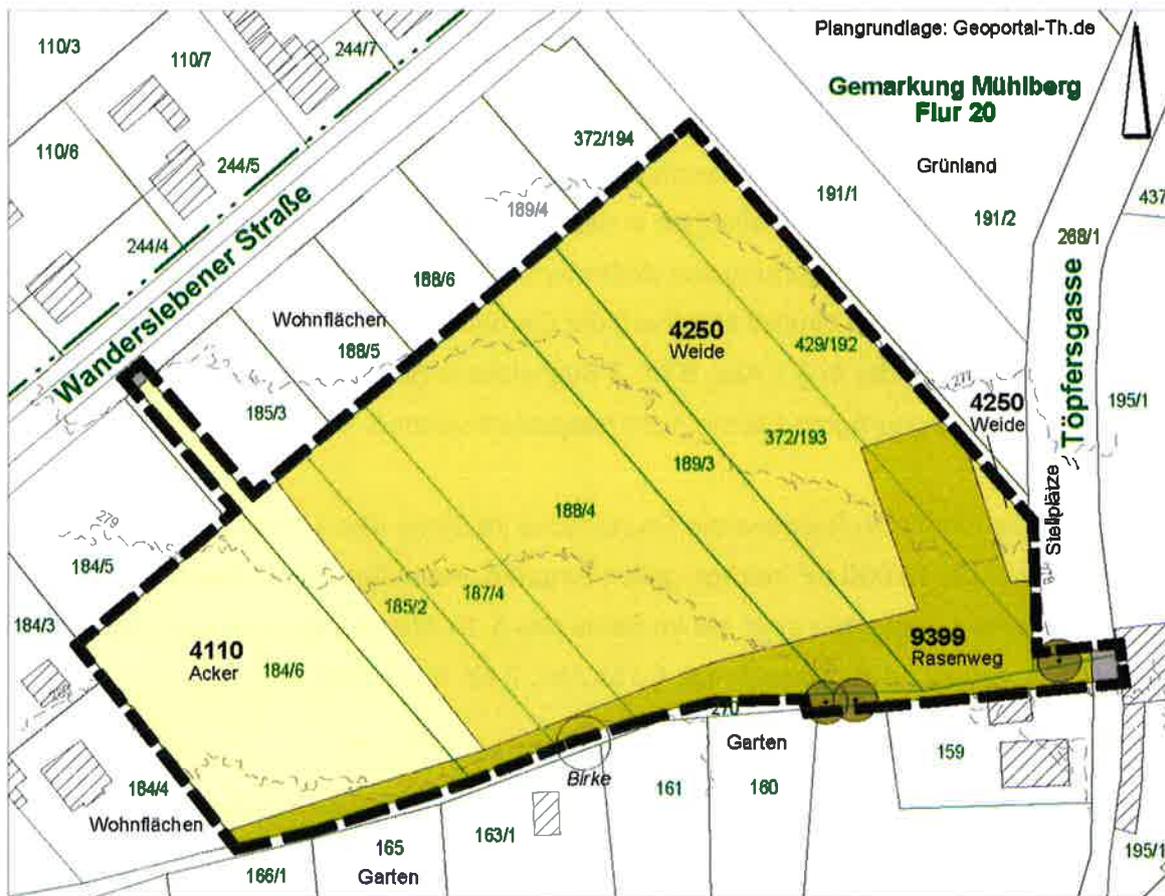
Da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen sind in der Abb. 8 dargestellt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen und auf den öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.





**BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN**

- BIOTOPTYPEN**
-  4110 Ackerland
  -  4250 Intensivgrünland, Weideland
  -  9213 sonstige Straße
  -  9399 sonstige Grünfläche, Rasenweg, Longierplatz
  -  6400 Einzelbaum
- ALLGEMEINE ANGABEN**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  -  Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer
  -  Gebäudebestand
  -  Höhenlinien

Abb. 8: Bestandsplan der Biotoptypen



Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen ist bei der Bepflanzung ein Anteil von mindestens 60% heimischer standortgerechter Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden. Bepflanzungen mit nicht heimischen Gehölzen dürfen somit einen Flächenanteil von 40% nicht übersteigen. Um den Anteil an gebietsfremden Gehölzen zu minimieren und zur Schaffung von Lebensraum- und Nahrungsbiotopen für Singvögel und Insekten sind Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Pro Grundstück ist die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes sowie die Pflanzung eines Obstbaum-Hoch- oder Halbstammes der Artenlisten 1 und 3 mit dem Ziel festgesetzt, im Kontext mit der Bebauung des Plangebietes nachhaltige Grünstrukturen zu schaffen und regionale Obstsorten zu erhalten.

Für alle Pflanzflächen sind deren dauerhafte Erhaltung und der Ersatz abgängiger Gehölze festgesetzt.

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

Auf den in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" und den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende Hecken als dreireihige Hecken im Raster 1,50 m x 1,50 m mit Gehölzen der Artenliste 2 in den angegebenen Pflanzqualitäten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 1 als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren.

Diese 5,00 m breite und zusammen mit der Eingrünungsfläche des angrenzenden Einkaufsmarktes 8,00 m breite Grünstreife bildet einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, außerdem dient sie der randlichen Eingrünung des Plangebietes und der Abschirmung zu dem nordöstlich geplanten Einkaufsmarkt.



## 9. FLÄCHENBILANZ

**Größe des Geltungsbereiches** **ca. 12.542 m<sup>2</sup>**

davon:

**Baugebiet (WA)** **ca. 10.190 m<sup>2</sup>**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 4.076 m<sup>2</sup>**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit  
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 6.114 m<sup>2</sup>**

**Grünflächen:** **ca. 710 m<sup>2</sup>**

davon:

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung<sup>2</sup>  
„Spielplatz“ **ca. 286 m<sup>2</sup>**

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung  
„Gebietseingrünung“ **ca. 424 m<sup>2</sup>**

**Verkehrsflächen:** **ca. 1.642 m<sup>2</sup>**

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsflächen **ca. 1.393 m<sup>2</sup>**

- öffentliche Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung  
„öffentlicher Fußweg“ **ca. 249 m<sup>2</sup>**

## 10. KOSTEN

Die Gemeinde Drei Gleichen stellt den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ vor dem Hintergrund der im Ortsteil Mühlberg bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf. Es ist vorgesehen, die Erschließung des Plangebietes an einen Investor zu übertragen, mit dem die Gemeinde die Kostentragung vertraglich in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB regeln wird.



## HINWEIS

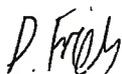
Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im Oktober 2021

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 öffentlich aus.

Drei Gleichen, den 12.11.2021



Leffler  
Bürgermeister



**GEMEINDE DREI GLEICHEN**  
**Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“**  
**im Ortsteil Mühlberg**

Begründung

Oktober 2021

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 den  
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den 12.11.2021



  
Leffler  
Bürgermeister

