



GEMEINDE DREI GLEICHEN

LANDKREIS GOTHA

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DREI GLEICHEN
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „MARGARETENWEG“
IM ORTSTEIL WANDERSLEBEN**

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

Gotha, im Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
1.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
1.2	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.	RECHTSVERHÄLTNISSE	8
4.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	9
5.	PLANVERFAHREN	9
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
6.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	10
6.2	Regionalplan Mittelthüringen	11
6.2.1	Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP-MT 2011)	11
6.2.2	Entwurf Regionalplan Mittelthüringen 2019	13
6.3	Flächennutzungsplan (FNP)	14
6.4	Landschaftsplan (LP)	16
6.5	Schutzgebiete	17
7.	PLANUNG	18
7.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	18
7.2	Allgemeine Ziele	18
7.3	Bebauungskonzept	18
7.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
7.4.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21



7.6	Erschließung	21
7.6.1	Verkehr	21
7.6.2	Ver- und Entsorgung	22
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	23
7.8	Altlasten	24
7.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	24
7.10	Grünflächen	25
7.11	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	25
7.12	Darstellungen ohne Normcharakter	26
8.	GRÜNORDNUNG	27
9.	FLÄCHENBILANZ	30
10.	KOSTEN	30
Hinweis		31
Verfahrensvermerke		31



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 Osten der Ortslage Wandersleben gelegene Fläche bauplanungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Ortsteil Wandersleben zwei Baulücken erfasst, welche im Falle der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung stünden. Die in Wandersleben bestehende Nachfrage junger ortsansässiger Bürgerinnen und Bürgern in der Familiengründungsphase nach Wohnbauflächen könnte auch bei Verfügbarkeit dieser Baulücken nicht befriedigt werden.

Mit der Schaffung eines Wohnbauflächenangebotes am Margaretenweg trägt die Gemeinde dem gemeindebezogenen, im Ortsteil Wandersleben bestehenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung. Der Verbleib junger Familien am Ort sichert die Erhaltung der Attraktivität des Ortsteils Wandersleben als Wohn- und Arbeitsort und bildet eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung der vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Nahversorgung.

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Schaffung von ca. acht Wohnbaugrundstücken für Einzelhäuser auf einer ca. 0,71 Hektar großen Fläche an der Westseite des Margaretenweges.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich und infrastrukturell integrierte Fläche am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Wandersleben mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und fußläufiger Erreichbarkeit der Nahversorgung sowie der örtlichen Grundschule.

Durch die Nutzung des bereits als Erschließungsstraße ausgebauten Margaretenweges mit vorhandener versorgungstechnischer Erschließung erfolgt eine effiziente Ausnutzung vorhandener Infrastruktur zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz.



1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Umnutzung von bisher gärtnerisch genutzten Flächen 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 Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur im bestehenden Siedlungsgefüge.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Ortsteils Wandersleben der Gemeinde Drei Gleichen und umfasst die Flurstücke 29/4, 28/2, 719/27 (teilw.), 26, 25/1, 25/2 und 24/3 in der Flur 8 der Gemarkung Wandersleben.

Auf den Flurstücken 26, 25/1, 25/2 sowie dem im Geltungsbereich liegenden Teil des Flurstücks 719/27 befinden sich kleinere bauliche Anlagen, die der aktuellen Gartennutzung der Flächen dienen. Bei den Flurstücken 29/4, 28/2 und 24/3 handelt es sich um derzeit unbebaute Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Margaretenweg“ im Ortsteil Wandersleben umfasst eine Fläche von ca. 0,71 Hektar.



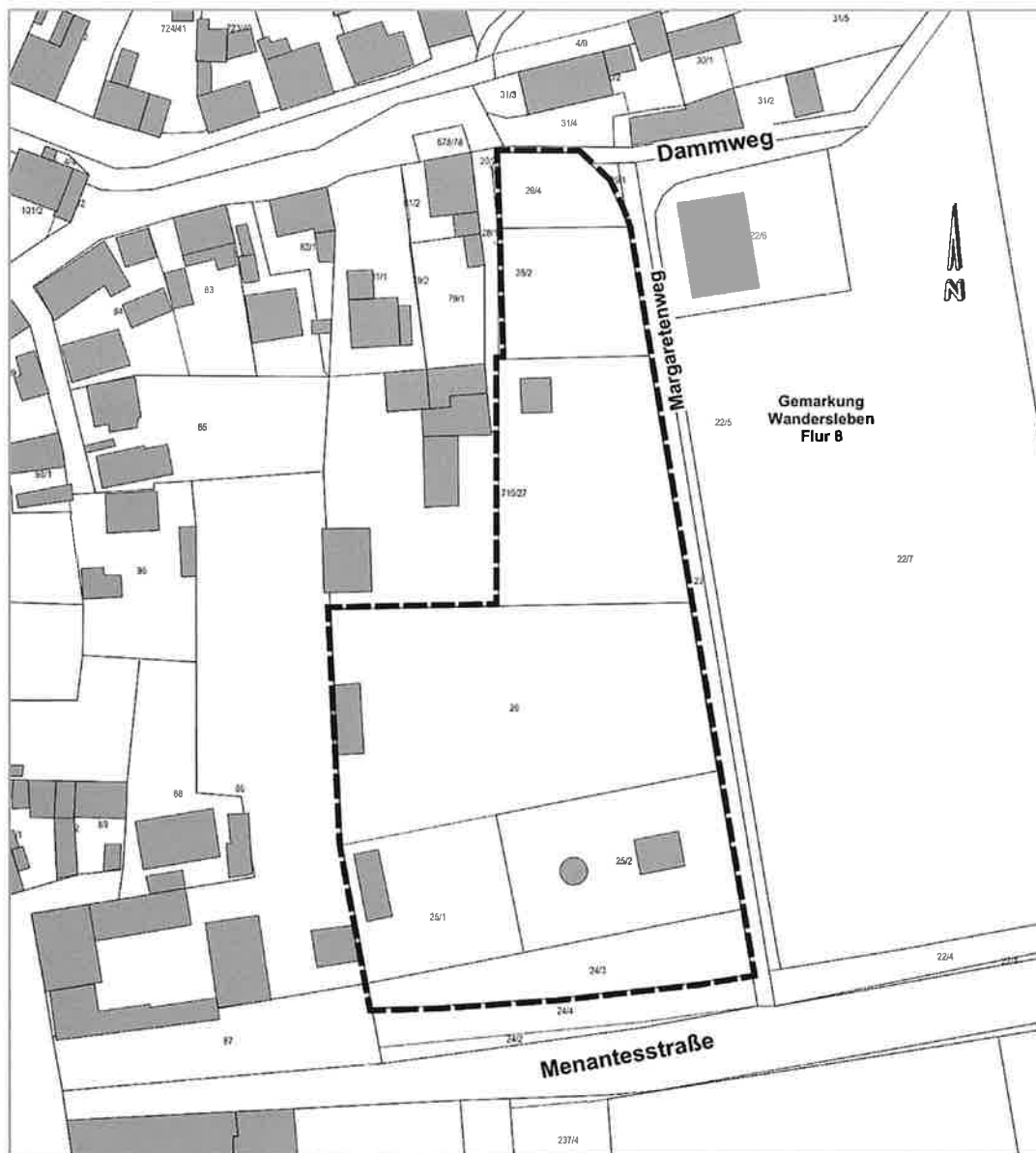


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch die Straßenparzellen des Dammweges mit den Flurstücknummern 10/2 und 29/1 in der Flur 8 der Gemarkung Wandersleben.

Im Süden durch die Parzelle des Radweges „Thüringer Städtekette“ mit der Flurstücknummer 24/4 in der Flur 8 der Gemarkung Wanderleben.



- Im Osten durch die Straßenparzelle des Margaretenweges mit der Flurstücknummer 23 in der Flur 8 der Gemarkung Wandersleben.
- Im Westen durch einen im Norden vom Dammweg nach Süden abzweigenden Stichweg und dessen Flurstücke 28/1 und 29/2 und weiter südlich durch die westliche Teilfläche des Flurstücks 719/27 und die Flurstücke 86 und 87, alle in der Flur 8 der Gemarkung Wandersleben.



Abb. 2: 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 Vorentwurf mit Stand 05/2018, für den im Juni/Juli 2018 das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Margaretenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 beschlossen. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes eine Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

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. 2.840 m² und bei der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässigen Überschreitung um bis zu 50% bei 4.260 m. Sie liegt damit unter der gemäß § 13b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

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 „Margaretenweg“ im Ortsteil Wandersleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.01.2020 im Amtsblatt „Drei-Gleichen-Bote“ Nr. 1/2020 der Gemeinde Drei Gleichen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans.



Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, welche sich kritisch mit dem § 13b BauGB und dem dadurch zulässigen Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und entfallenden Kompensationspflicht auseinandersetzt.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert 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.“* (LEP 2025, 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)

Des Weiteren heißt es im Kapitel 2.4 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.
(ebd., S. 35)

6.2 Regionalplan Mittelthüringen

6.2.1 Regionalplan Mittelthüringen 2011 (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). Südlich des Ortsteils Wandersleben verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn (BAB) 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung, welche Wandersleben für den motorisierten Individualverkehr an die überregionalen Straßenverkehrsachsen anbindet.

Der im Norden der Ortslage gelegene Bahnhof bindet Wandersleben in das Schienennahverkehrsnetz ein. Die in Ost-West-Richtung verlaufende europäisch bedeutsame Schienenverbindung führt von Leipzig bis Eisenach und verbindet Wandersleben unter anderem mit dem Oberzentrum Erfurt sowie der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. (siehe RP-MT 2011: Karte 3-1 Verkehr).

Wandersleben wird von der Apfelstädt als in West-Ost-Richtung verlaufendem Fließgewässer 1. Ordnung durchquert. Die Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 (vgl. Abb. 3) weist westlich sowie innerhalb der Ortslage das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-10 „Untere Apfelstädt“ aus. Die verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Hochwasserschutz sind *„für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“* (RP-MT 2011, S. 70)

Die gesamte Ortslage Wandersleben sowie die westlich und östlich an die Ortslage anschließenden Außenbereichsflächen liegen gemäß Raumnutzungskarte innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 „Untere Apfelstädt“. In den *„Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter*



Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (a.a.O., S. 71 f.)

Das Fließgewässer Apfelstädt wird westlich der Ortslage Wandersleben durch das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-21 „Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Wandersleben“ begleitet. „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)

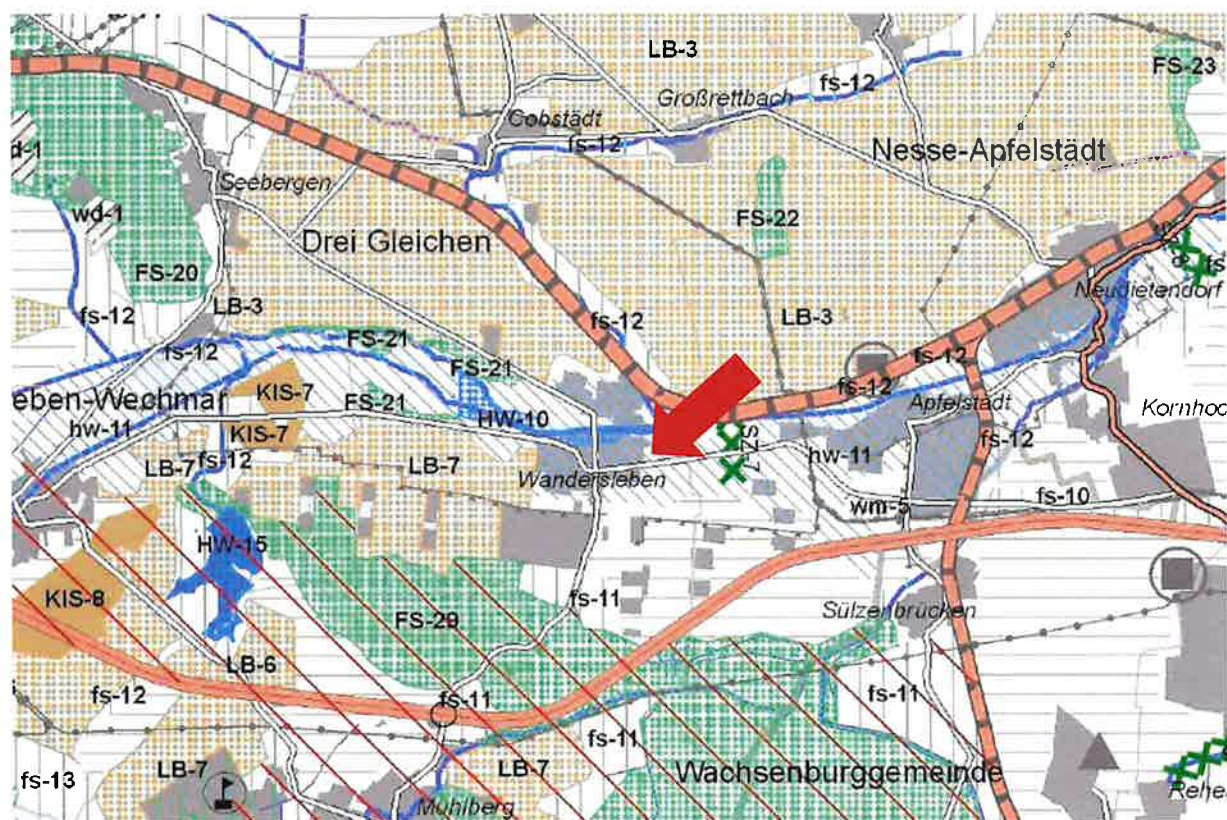


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011;
 Räumliche Lage des Plangebietes

Im Norden wird das östlich der Ortslage in die Apfelstädt mündende Fließgewässer 2. Ordnung „Rot“ durch das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 „Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler“ begleitet. „Die Vorbehaltsgebiete



Freiraumsicherung unterstützen und ergänzen großräumig übergreifende Gebietssysteme zur Sicherung der für eine nachhaltige Regionalentwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur, in denen die Vorranggebiete Freiraumsicherung die Kernräume zur Sicherung herausragender Freiraumfunktionen bilden.“ (a.a.O., S. 67)

Die Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 weist zwischen den Ortslagen Wandersleben und Apfelstädt die Siedlungszäsur SZ-7 „Apfelstädt (Nesse-Apfelstädt) / Wandersleben (Drei Gleichen)“ aus. Gemäß Ziel Z 2-3 des RP-MT 2011 sind in den „verbindlich vorgegebenen ... Siedlungszäsuren ... naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnah Freiräume und Areale zu sichern.

Siedlungsflächenenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen.“ (a.a.O., S. 23)

Zur Begründung heißt es bzgl. des Ziels Z 2-3 und zur Siedlungszäsur SZ-7 weiter: „Als lineares Element zur Einschränkung / Begrenzung der Siedlungsentwicklung haben Siedlungszäsuren die Aufgabe, ... größere Siedlungsbereiche zu gliedern oder zu begrenzen und die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen durch das Zusammenwachsen dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete zu verhindern.“ (a.a.O., S. 24)

6.2.2 Entwurf Regionalplan Mittelthüringen 2019

Der Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen 2019 formuliert im Kapitel 1 Raumstruktur unter dem Grundsatz G 1-4, dass unter anderem den Ortsteilen Günthersleben-Wechmar und Wandersleben der Landgemeinde Drei Gleichen „bei der Sicherung der Daseinsvorsorge ein besonderes Gewicht beigemessen werden (soll), sofern sie die Sicherung der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten nicht gefährden oder infrage stellen.“ (Entwurf RP-MT 2019, S. 2)

In der Begründung zum Grundsatz G 1-4 heißt es, dass unter der Zielstellung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse die Wahrnehmung von wesentlichen Grundversorgungsaufgaben nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt bleibe dürfe, da auch andere Orte Basisaufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen. Den unter dem Grundsatz G 1-4 aufgeführten Orten – u.a. Günthersleben-Wechmar und Wandersleben – ist es gemeinsam, „dass mindestens zwei von drei Versorgungsangeboten – Hausarztpraxis, Grund- und/oder Regelschule und Nahversorgungsangebot mit mindestens 200 m²



Verkaufsfläche – vorhanden sind. Darüber hinaus gibt es in diesen Orten meist auch noch weitere Angebote der Daseinsvorsorge, wie z.B. Kindergarten, Sporthalle, Apotheke oder Zahnarzt.“ (a.a.O., S. 3)

In einer vorab seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes abgegebenen Stellungnahme vom 27.11.2020 informiert die Behörde, dass der Entwurf des RP-MT (ERP-MT, Beschluss-Nr. 40/03/19 vom 1.09.2019) im Bereich des Plangebietes kein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz mehr vorsieht.

6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Drei Gleichen befindet sich der Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Im vorliegenden Vorentwurf mit Stand 05/2018, für den im Juni/Juli 2018 das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. In einem zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Anlage 3.1 erstellten Begleitplan zur Erfassung potenzieller Wohnbauflächen wurde das Plangebiet als für eine Ortsabrundung geeignete Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. In diesem Kontext ist auf die damit verknüpfte Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu verweisen, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Gemeinde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB gerechtfertigt. Im Rahmen der Erfassung potenzieller Wohnbauflächen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurden im Ortsteil Wandersleben zwei Baulücken festgestellt. Ergänzend weist die Gemeinde auf die in der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Kapitel 6.4 Wohnbauflächenpotenziale dokumentierte Recherche zum Leerstand von Wohnbausubstanz im Gemeindegebiet hin. Aufgrund der durch Ortsbegehungen



festgestellten geringen Leerstände bestehen Innenentwicklungspotenziale nur in sehr begrenztem Umfang.

Aufgrund des Zusammenschlusses mit der zuvor selbstständigen Gemeinde Günthersleben-Wechmar werden die Arbeitsstände der jeweiligen Flächennutzungspläne derzeit zusammengeführt. Dort erfolgt eine Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Eine Fortführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für das 2. Quartal 2021 vorgesehen.

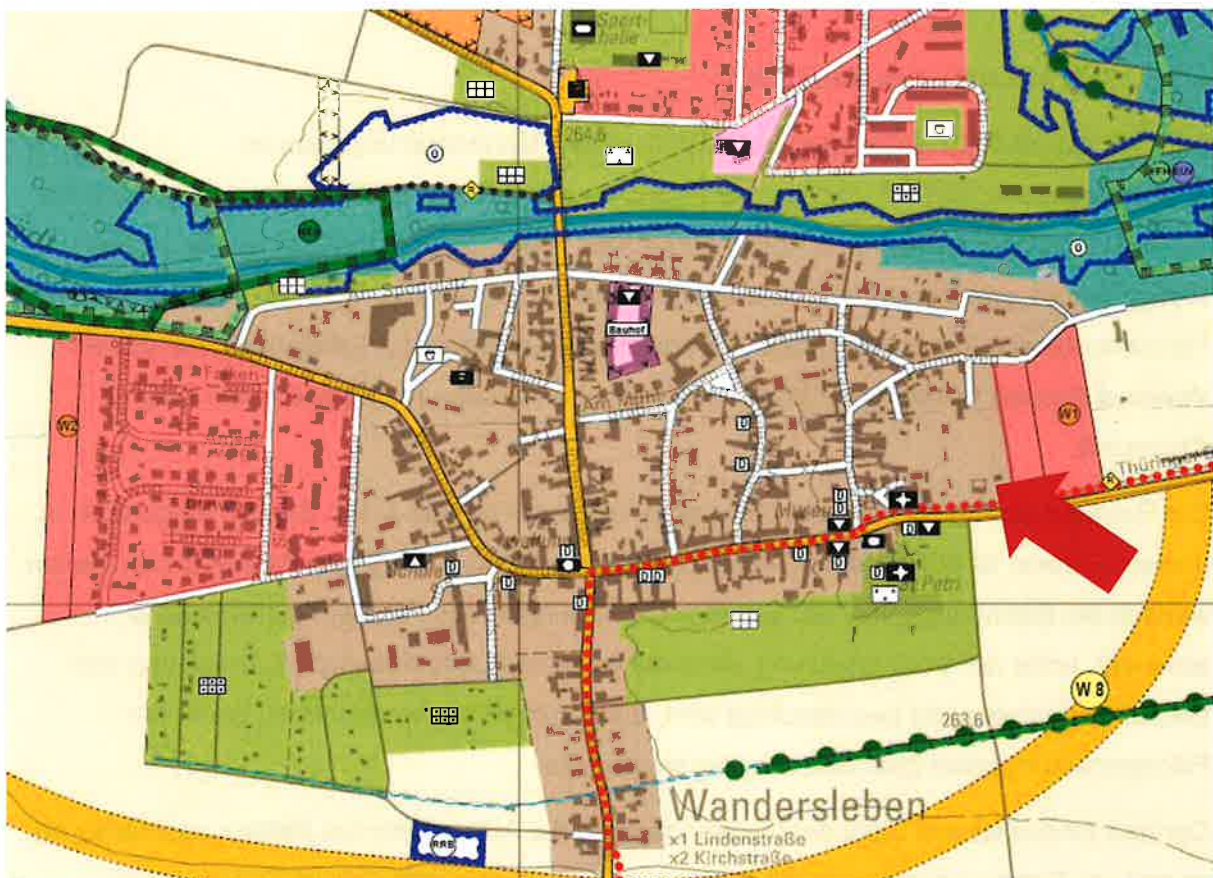


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen (Stand: Mai 2018). Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes



6.4 Landschaftsplan (LP)

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

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

- Erhalt und Verbesserung wertvoller Strukturelemente
- Förderung der dörflichen Strukturen
- Ausgrenzung von Gehölzflächen, Feuchtgebieten, hofnahen Weideflächen, Obstgärten, ruderalen Wegrändern aus Bauvorhaben
- Vermeidung von Totalversiegelung.

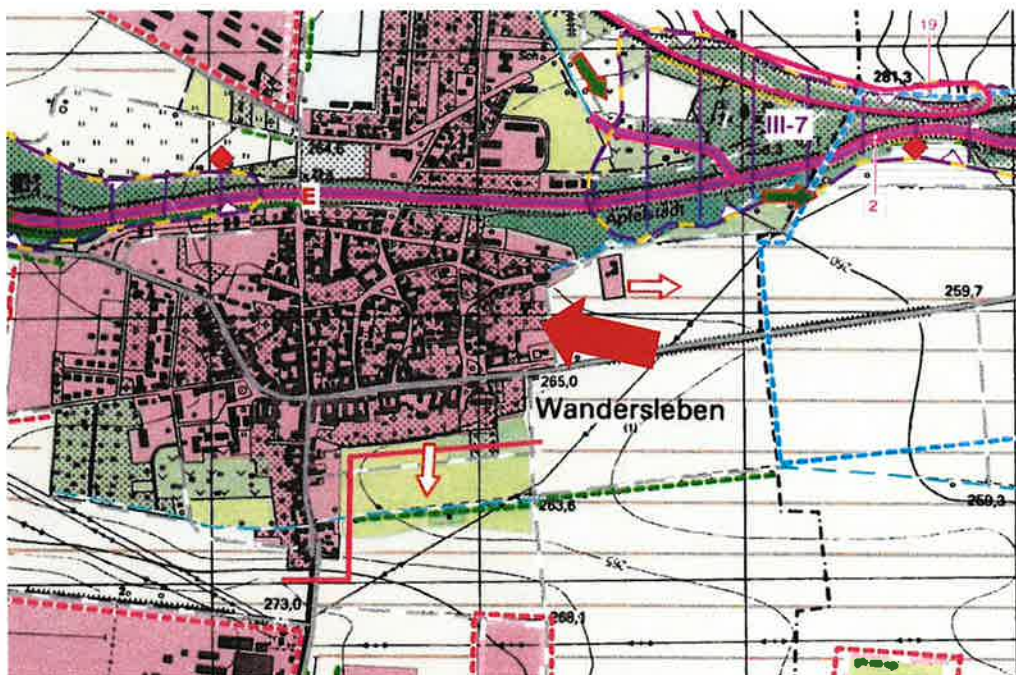


Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Teilbereich Neudietendorf“

Als besondere Maßnahme zur Sicherung des Landschaftsbilds und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts empfiehlt der Landschaftsplan für den Bereich östlich des im östlichen



Außenbereich der Ortslage Wandersleben gelegenen Gehöftes, in der mit einem rot umrandeten weißen Pfeil markierten Richtung keine weitere Bebauung zuzulassen.

6.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt.

Außerhalb der Ortslage ist im Tal des Fließgewässers Apfelstädt als Schutzgebiete westlich das Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Wandersleben“ ausgewiesen, welches durch das gleichnamige FFH-Gebiet Nr. 55 überlagert wird.

Östlich der Ortslage befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädttaue“, welches ebenfalls durch das o.g. FFH-Gebiet überlagert wird (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes. Der Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes
(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 durch eine flächensparende Nachverdichtung an einer voll erschlossenen gemeindlichen Straße ermöglicht werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den östlich des Gebiets gelegenen Margaretenweg sowie einem von der bestehenden Straße abzweigenden privaten Erschließungsweg, welcher die beiden Baufenster im Westen des Plangebiets erschließt.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen, den Planungsraum prägenden offenen Bauweise 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 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 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.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnischen Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien dienen, als zulässig festgesetzt.

Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist aus Gründen des Artenschutzes der in den Siedlungsbereichen heimischen Avi- und Insektenfauna im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt.

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 (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet mit 0,4 in den Gebieten WA 1 und WA 2 sowie mit 0,3 im Gebiet WA 3 festgesetzt. Diese differenziert festgesetzte GRZ erlaubt für die straßenbegleitende Bebauung eine höhere städtebauliche Verdichtung, während für die beiden westlichen Baufenster aufgrund ihrer Lage angrenzend an den nordwestlich an das Plangebiet anschließenden mit Hausgärten durchgrünten Bereich eine geringere städtebauliche Verdichtung festgesetzt ist.

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 3 festgesetzten unteren Bezugshöhe begrenzt.

Durch die Bezugnahme auf für die Gebiete WA 1 bis WA 3 festgesetzte untere Bezugshöhen in Meter über NHN wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten um 1,00 Meter ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

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

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind in einer offenen Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter 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.

Die Festsetzung zur Errichtung von Garagen, Carports und Pkw-Stellplätzen dient der städtebaulichen Ordnung sowie im Gebiet WA 3 der Minimierung der Flächenversiegelung und der städtebaulichen Einfügung in die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gartenbereiche durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen auf die Ostseite der Baufenster.

7.6 Erschließung

7.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den östlich angrenzenden Margaretenweg. Durch die Nutzung der bestehenden Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktureffizienz (vgl. dazu Grundsatz 2-1 des RP-MT 2011, S. 14).

Um eine Nutzung auch der hinterliegenden Flächen zu ermöglichen, ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein vom Margaretenweg nach Westen abzweigender privater Erschließungsweg festgesetzt. Zum Zwecke einer geordneten Erschließung des gesamten Plangebietes ist an der Süd- und Nordseite des Erschließungsweges auf einer Länge von ca. 30 Meter, gemessen ab dem Margaretenweg, ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da die Nachbargrundstücke direkt an den Margaretenweg angebunden sind.



7.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung obliegt der ThüringenWasser GmbH (ThüWa). Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Gotha und Landkreisgemeinden“ (WAZV). Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage des Verbandes. In seiner im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahme vom 28.06.2018 informiert der WAZV, dass die in der Flur 8 gelegenen Flurstücke 29/4, 28/2, 719/27, 26, 25/2 und 24/3 gemäß Entwässerungssatzung abwasserseitig erschlossen sind. Eine abwasserseitige Erschließung des Flurstücks 25/1 ist somit im Bestand nicht gegeben und ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes über den privaten Erschließungsweg herzustellen.

Da es sich im Bestand bei dem Flurstück 25/1 um ein nicht an öffentliche Erschließungsanlagen angeschlossenes Flurstück handelt, wird die Gemeinde mit dem potenziellen Bauherrn eine vertragliche Regelung bzgl. der Kostentragung für den Anschluss des Flurstücks an den im Margaretenweg verlaufenden Mischwasserkanal treffen.

Weiter informierte der WAZV in seiner o.g. Stellungnahme, dass der vorhandene Mischwasserkanal hydraulisch nur für die Aufnahme des aus den Grundstücken anfallenden Schmutzwassers sowie des aus dem Straßenbereich des Margaretenweges anfallenden Oberflächenwassers dimensioniert sei. Das aus den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser könne somit nicht in den genannten Mischwasserkanal übernommen werden und sei demzufolge anderweitig zu beseitigen.

Da die Dimensionierung des bestehenden Mischwasserkanals im Margaretenweg für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus den Grundstücken nicht ausreichend bemessen und eine Vergrößerung der Aufnahmefähigkeit im Hinblick auf die Herstellungskosten nicht möglich ist, ist im Textteil des Bebauungsplanes unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt, dass auf den einzelnen Baugrundstücken zur Regulierung des Niederschlagsabflusses Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch zusätzliche Maßnahmen, z.B. Sammlung und Nutzung des Regenwassers, Dachbegrünung) ggf. eine Reduzierung des zu versickernden Niederschlagswassers erzielt werden.



Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Wärme kann über den Anschluss an die Margaretenweg anliegende Versorgungsinfrastruktur der Thüringer Energie AG und der Ohra Energie GmbH gewährleistet werden.

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 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.

In ihrer im Rahmen einer Vorabfrage abgegebenen Stellungnahme vom 30.11.2020 gibt die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha folgende Hinweise zum Plangebiet:

„Für das Bebauungsplangebiet kann unter den aktuell bekannten und in der Planung dargestellten Rahmenbedingungen keine unzulässige Beeinflussung begründet werden. Es ist davon auszugehen, dass eine gelegentliche, jedoch nach aktueller Einschätzung nicht unzulässige Geruchsbelastung durch die östlich und südöstlich gelegene Tierhaltungsanlage (Hühnerhaltung – genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG) auftreten kann.

Das Heranrücken der schutzbedürftigen Wohnbebauung kann die bestehende Tierhaltungsanlage künftig möglicherweise in ihrer Entwicklung einschränken.

Ebenso ist am Standort mit einem, die Wohnruhe durchaus beeinträchtigenden, erhöhten



Grundgeräuschpegel aufgrund der südlich in ca. 1.400 m entfernt vorbeiführenden Autobahn A 4 zu rechnen, zu welchem die Lärmeinwirkung über die Ortsverbindungsstraße nach Apfelstädt (Menantesstraße) und die Lärmeinwirkungen aus der nordöstlich in ca. 500 m entfernt gelegenen Eisenbahnstrecke hinzukommen. Einer Gutachtenerstellung bedarf es aus Sicht der UIB dazu nicht, gegebenenfalls sollte eine Empfehlung zur Lage ruhebedürftiger (Schlaf-)Räume gegeben werden.

Seitens des Immissionsschutzes sind auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen keine weiteren Anforderungen mit Bezug zu § 50 BImSchG erforderlich.“

Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Aufnahme eines Hinweises zur räumlichen Einordnung ruhebedürftiger Räume wie Schlafräume / Kinderzimmer an die den o.g. Immissionsquellen abgewandten Gebäudeseiten wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.8 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen vor. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha informiert in ihrer im Rahmen einer Vorabfrage am 30.11.2020 abgegebenen Stellungnahme, dass im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Böden gemäß der vorläufigen Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen (TMLNU, 1997) vorkommen.

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

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAZV) weist in seiner im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahme vom 28.06.2018 darauf hin, dass der im Margaretenweg verlaufende Mischwasserkanal DN 250 PP hydraulisch nur für die Aufnahme des aus den Grundstücken anfallenden Schmutzwassers sowie des aus dem Straßenbereich anfallenden Oberflächenwassers dimensioniert sei. Eine Übernahme des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht



schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den genannten Mischwasserkanal sei nicht möglich.

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

Unter Beachtung des o.a. Hinweises des WAZV ist im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 5 unter Zugrundelegung des § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d) BauGB festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist und zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswasser einzurichten sind.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO) in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung zu beachten.

7.10 Grünflächen

Das im Süden des Plangebietes gelegene Flurstück 24/3 ist zum Zwecke der Abschirmung des Wohngebietes von der südlich verlaufenden Landesstraße 2147 (Menantesstraße) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt.

7.11 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 30 % als Gehölzflächen anzulegen. In diesem Kontext ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum und ein Obstbaum – jeweils gemäß festgesetzter Artenliste – zu pflanzen. Bei der Anlage der Gehölzflächen sind 60 % der Gehölze aus einer ebenfalls festgesetzten Artenliste 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.

Die Festsetzung, nicht überbaubare Grundstücksflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, unversiegelt zu belassen, dient der Erhaltung eines möglichst hohen Anteils versickerungsfähiger Flächen.

7.12 Darstellungen ohne Normcharakter

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



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. 0,71 Hektar.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um überwiegend unbebaute Gartenflächen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Wandersleben der Gemeinde Drei Gleichen. Auf den Flurstücken 719/27, 26, 25/1 und 25/2 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bauliche Anlagen in Form von Nebengebäuden im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung sowie ein Silo.

Die derzeitigen Nutzungen reichen von Grabeland und einem Garten in Nutzung im Norden über eine Gartenbrache bis zu extensiven Grünflächen im Süden. Als Gehölzbestand befinden sich im Plangebiet ein Laubbaum, Obstbäume sowie einzeln stehende Koniferen und Koniferenhecken.

Die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen sind in der Abb. 7 dargestellt.

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 zum Teil erhaltenswerten Einzelbäumen zu erwarten. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen umgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in Kapitel 7.10 erläutert und begründet.



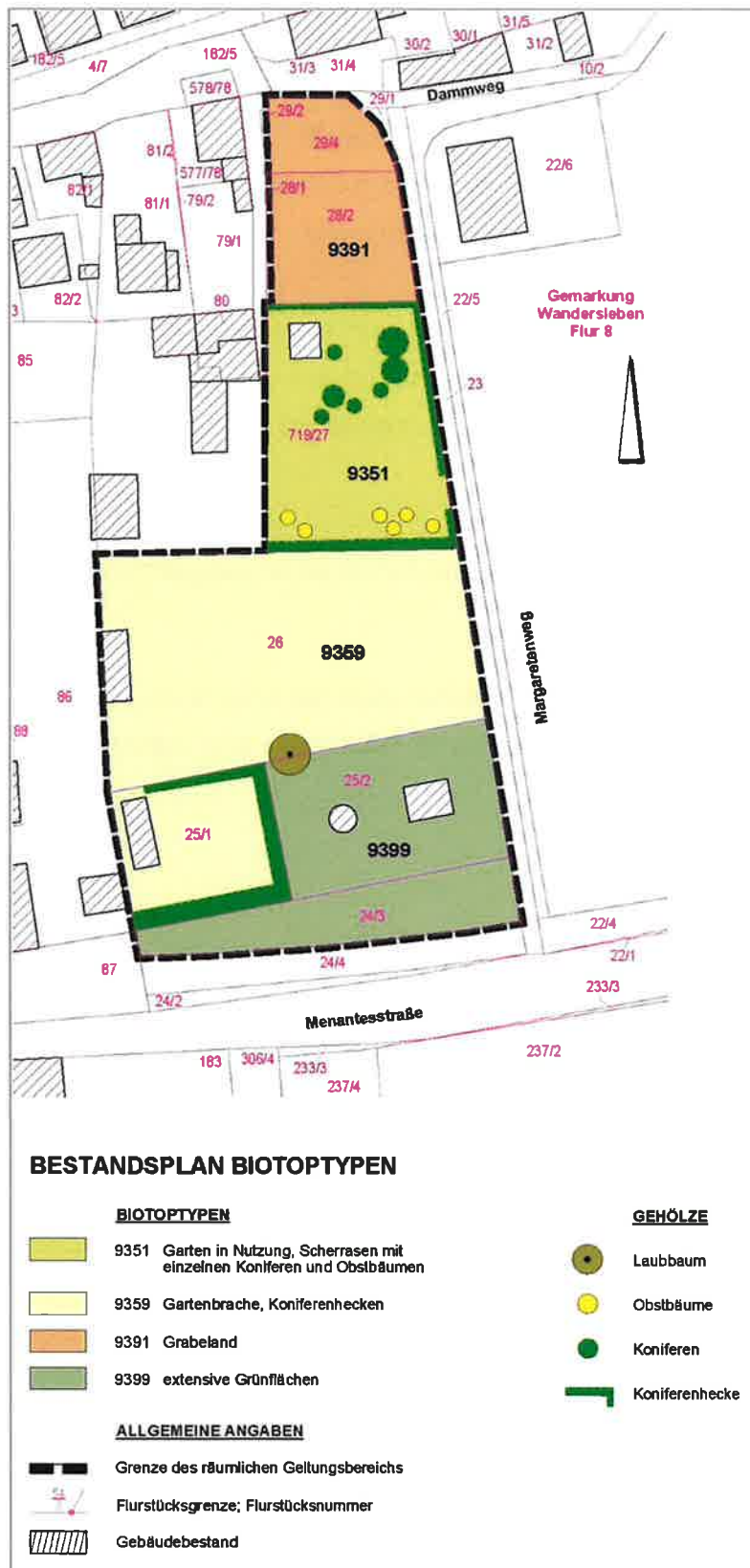


Abb. 7:
 Bestandsplan
 der Biotoptypen



Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind 30% der Flächen als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Bepflanzung dieser Gehölzflächen sind für einen Anteil von 60% 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.

Zusätzlich ist pro Grundstück 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.



9. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches **ca. 7.056 m²**

davon:

Baugebiet (WA) **ca. 6.233 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 2.493 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 3.740 m²**

Grünfläche: **ca. 616 m²**

Verkehrsfläche: **ca. 207 m²**

davon:

- private Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung **ca. 207 m²**

10. KOSTEN

Der Gemeinde Drei Gleichen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Margaretenweg“ im Ortsteil Wandersleben keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch einen Investor getragen, mit dem die Gemeinde die Kostentragung vertraglich in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB geregelt hat.



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 Mai 2021

Planverfasser:

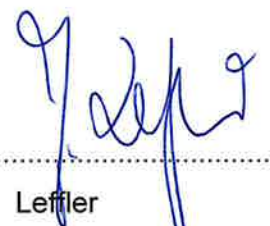


Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021 öffentlich aus.

Drei Gleichen, den 12.05.2021



Leffler
Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den 12.05.2021




Leffler
Bürgermeister



