



**STADT GOTHA**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 59  
WOHNBEBAUUNG „HANGLAGE IN DER KLINGE“**

**TEIL C - BEGRÜNDUNG**

Verfahrensträger:

**STADT GOTHA**

Stadtplanungsamt  
Hauptmarkt 1  
99867 Gotha

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 2020**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
1.2	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
<b>2.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	10
6.2	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	12
6.3	Flächennutzungsplan (FNP)	13
6.4	Landschaftsplan (LP)	14
6.5	Schutzgebiete	15
<b>7.</b>	<b>Planung</b>	<b>16</b>
7.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	16
7.2	Allgemeine Ziele	16
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
	7.3.1 Art der baulichen Nutzung	16
	7.3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
7.5	Erschließung	20



7.5.1	Verkehrsflächen	20
7.5.2	Ver- und Entsorgung	21
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	23
7.7	Altlasten	23
7.8	Grünflächen	24
7.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.10	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	24
7.11	Darstellungen ohne Normcharakter	25
<b>8.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten</b>	<b>31</b>
<b>Hinweis</b>		<b>31</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>		<b>31</b>



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

### 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Stadt Gotha und umfasst ca. 0,64 Hektar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Stadt Gotha besteht eine stetige Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. Das Angebot in den Bebauungsplan-Gebieten ist nahezu erschöpft. Für die Deckung des Bedarfes an Bauplätzen sind Flächenreserven zu aktivieren, um Gothaer Bauwilligen und zuzugswilligen Bauherren Wohnstandorte für unterschiedliche Ansprüche anbieten zu können.

Der Bebauungsplan verfolgt konkret das Ziel, Bauplanungsrecht im Segment des individuellen Einfamilienhausbaus zu schaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu allseits von Einfamilienhausbebauung umschlossene brachliegende, ehemals gärtnerisch genutzte Hanglage am Südhang des westlichen Galbergweges. Das Gebiet wird über die Straße „In der Klinge“ erschlossen.



Abb. 1 und 2: Von der Straße „In der Klinge“ nach Südosten abzweigender privater Erschließungsweg: Blick nach Nordwesten (links) und Südosten (rechts)



Unter der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die Fläche zur Wohnbebauung genutzt werden. Zuschnitt und Größe sind für die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern geeignet, wobei das auf dem Flurstück 3/3 festgesetzte Baufenster ein bestehendes Wohngebäude umfasst. Die Verkehrserschließung sowie die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt durch Anbindung an die Straße „In der Klinge“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Das Verfahren zur Planaufstellung wird dementsprechend auf der Grundlage des § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

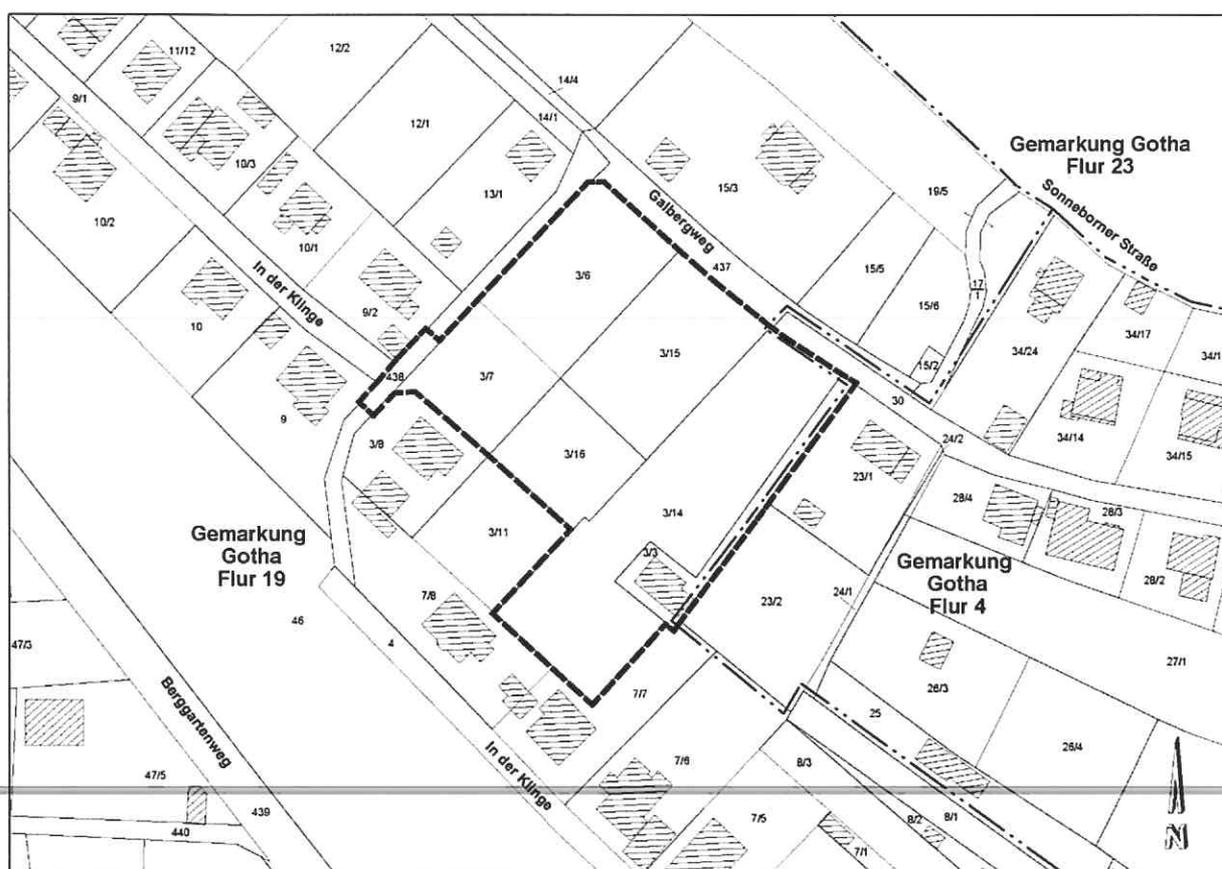


Abb. 3: Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen, „Offene Geodaten“)



## 1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Verringerung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Schaffung eines attraktiven Angebotes an Bauflächen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Stadt Gotha. Es umfasst die Flurstücke 3/3, 3/6, 3/7, 3/14, 3/15, 3/16 sowie Teilbereiche der Straßenparzelle „In der Klinge“ mit der Flurstücknummer 438 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha. Das Flurstück 3/3 ist bereits mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Auf dem Flurstück 3/14 befindet sich das zum Wohngebäude gehörende Gartengrundstück einschl. Stellplätzen und Garagen.

Die Flurstücke 3/6, 3/7, 3/15 und 3/16 stellen die für Wohnbaugrundstücke vorgesehenen bisher unbebauten Flächen dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Hanglage In der Klinge“ umfasst eine Fläche von ca. 0,64 Hektar.



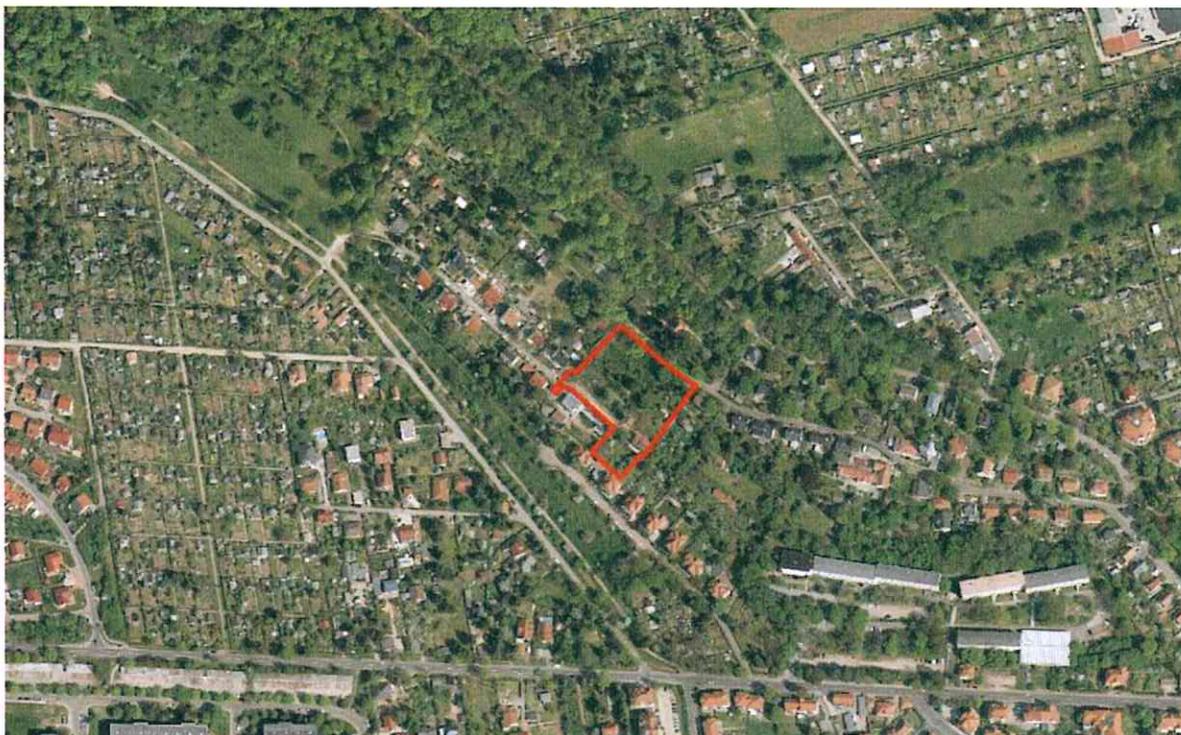


Abb. 4: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Nordosten durch die Straßenparzelle der Straße „Galbergweg“ mit der Flurstücknummer 437 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha und der Flurstücknummer 30 in der Flur 4 der Gemarkung Gotha.

Im Nordwesten durch die Flurstücke 9, 9/1 und 9/2 sowie die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 438 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha.

Im Südwesten durch die Flurstücke 7/7, 3/8, 7/8 und 3/11 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Flurstücks 438 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha.

Im Südosten durch die Flurstücke 23/1 und 23/2 in der Flur 4 der Gemarkung Gotha sowie das Flurstück 7/7 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha.



### 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Am 20. September 2017 wurde durch den Stadtrat der Stadt Gotha der Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung dieses Flächennutzungsplans gefasst.

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 Wohnbebauung „Hanglage In der Klinge“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2018 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 in das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt wird, gilt der Eingriff, welcher auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 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 Zielsetzung 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 Stadtgebietes nicht beeinträchtigt.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei Ermittlung auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahlen beträgt ca. 1.535 m<sup>2</sup> und liegt damit unter der gemäß § 13b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

#### 4. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 Wohnbebauung „Hanglage In der Klinge“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.07.2018 im RathausKurier der Stadt Gotha. Im Zeitraum vom 06.08.2018 bis zum 07.09.2018 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

In den durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen wurde angeregt, die nordöstlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 15/3, 15/5 und 15/6 in den Geltungsbereich einzubeziehen, um zukünftig auch dort eine Bebauung zu ermöglichen. Das Flurstück 15/3 ist bereits bebaut, die anderen beiden Flurstücke zählen zum unbeplanten Innenbereich. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen nicht erforderlich.



Weiterhin erfolgte die Anregung, die östlich gelegenen Flurstücke 23/2 und 26/3 in die Planung einzubeziehen. Bei diesen Flächen handelt es sich um hinterliegende Gartenflächen, deren Erschließung nicht gesichert ist. Zudem verfolgt die Stadt Gotha das Planungsziel, die südlich der straßenbegleitenden Bebauung des Galbergweges gelegenen Grünstrukturen aufrechtzuerhalten.

In der Sitzung des Stadtrats vom 29.05.2019 wurde der Beschluss zur Billigung und öffentlichen Auslegung des Planentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 59 Wohnbebauung „Hanglage in der Klinge“ gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte zuvor im RathausKurier der Stadt Gotha vom 17.06.2019.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf aufgefordert.

Die im Verfahren gemäß § 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.06.2020 geprüft und abgewogen. Der Abwägungsbeschluss wurde in gleicher Sitzung gefasst.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

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

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm schreibt den Mittelzentren die Funktion des Kerns ihres jeweiligen mittelzentralen Funktionsraumes zu. Das heißt für die als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestufte Stadt Gotha: hier „sollen die höherwertigen



*Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere*

- *überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,*
- *überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- *überregionale Verkehrsknotenfunktion (...),*
- *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.“* (LEP 2025, S. 25)

Die Stadt Gotha nimmt oberzentrale Teilfunktionen auf dem Gebiet der hier vorgehaltenen zentralen Bildungseinrichtungen mit landesweitem Einzugsbereich, bedeutenden Einrichtungen auf dem Gebiet der Kunst und Kultur sowie im Bereich der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistung wahr (vgl. a.a.O., S. 26).

Als Mittelzentrum hält die Stadt Gotha darüber hinaus zahlreiche und vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Einzelhandel und Dienstleistungen, Bildung, Gesundheit, Kultur und Freizeit vor (vgl. hierzu a.a.O., S. 25 und 27).

Im Kapitel 2.4 Siedlungsentwicklung formuliert das LEP 2025 als Grundsatz, dass die *„Siedlungsentwicklung ... sich am Prinzip ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ orientieren“* solle. *„Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (a.a.O., S. 35) Zur Begründung dieses Grundsatzes führt das LEP 2025 unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) u.a. aus, dass *„die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden“* soll (ebd.).

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert im Kapitel 2.4 zur Siedlungsentwicklung: *„Die langfristige Siedlungsentwicklung folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit ... Die wichtigsten Leitmaßstäbe bilden dabei die Reduktion der Flächenneuanspruchnahme, die Vermeidung der Zersiedlung bzw. Zerschneidung von Landschaftsräumen durch großmaßstäbliche Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen ...“* (LEP 2025, S. 34)

Weiter heißt es: *„Die Stärkung der Innenentwicklung hat gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete auf der ‚grünen Wiese‘ viele positive Effekte:*



- *Niedrigere Kosten für die öffentliche Hand und den Bürger, weil bestehende Infrastruktureinrichtungen effizienter genutzt und neue Infrastrukturkosten reduziert werden, ...*
- *mehr Lebensqualität und geringere Verkehrsbelastung durch kürzere Wege ...*,
- *Erhalt von Natur und Landschaft sowie Naherholungsräumen, weil sich die Entwicklung auf die Potenziale innerhalb der Siedlungsbereiche konzentriert, ...*
- *Erhalt der endlichen Ressource Boden für nachfolgende Generationen, als Anbaufläche für Nahrungsmittel und als Filter und Puffer für gesundes Trinkwasser,*
- *hohe Wohnqualität durch Stärkung bestehender Nachbarschaftsbeziehungen und Wohnergemeinschaften, ...*
- *Beitrag zum Klimaschutz durch kurze Wege und damit weniger Verkehr und geringerer Energieverbrauch, ...“ (a.a.O., S. 35)*

## **6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)**

Der RP-MT 2011 weist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur). Der Regionalplan verweist bzgl. der besonderen Eigenschaften von Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums auf das Landesentwicklungsprogramm, wonach in diesen Mittelzentren *„die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden“* sollen. (LEP 2025, S. 25)

Zur Siedlungsentwicklung führt der RP-MT 2011 aus, dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll resp. im *„Rahmen der Siedlungsentwicklung ... bestehende Baugebiete ausgelastet ... werden (sollen), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen“*. (RP-MT 2011, S. 15). Zugleich entspricht die hier vorliegende Planung dem im RP-MT 2011 formulierten Grundsatz 2-1 der *„Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz“*. (RP-MT 2011, S. 14)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch im RP-MT 2011 ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete nicht berührt. Etwa 200 Meter nordwestlich des Plangebietes beginnt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-17 „Krahnberg-Kriegberg nordwestlich Gotha“. Die „Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen.“ (RP-MT 2011, S. 58)

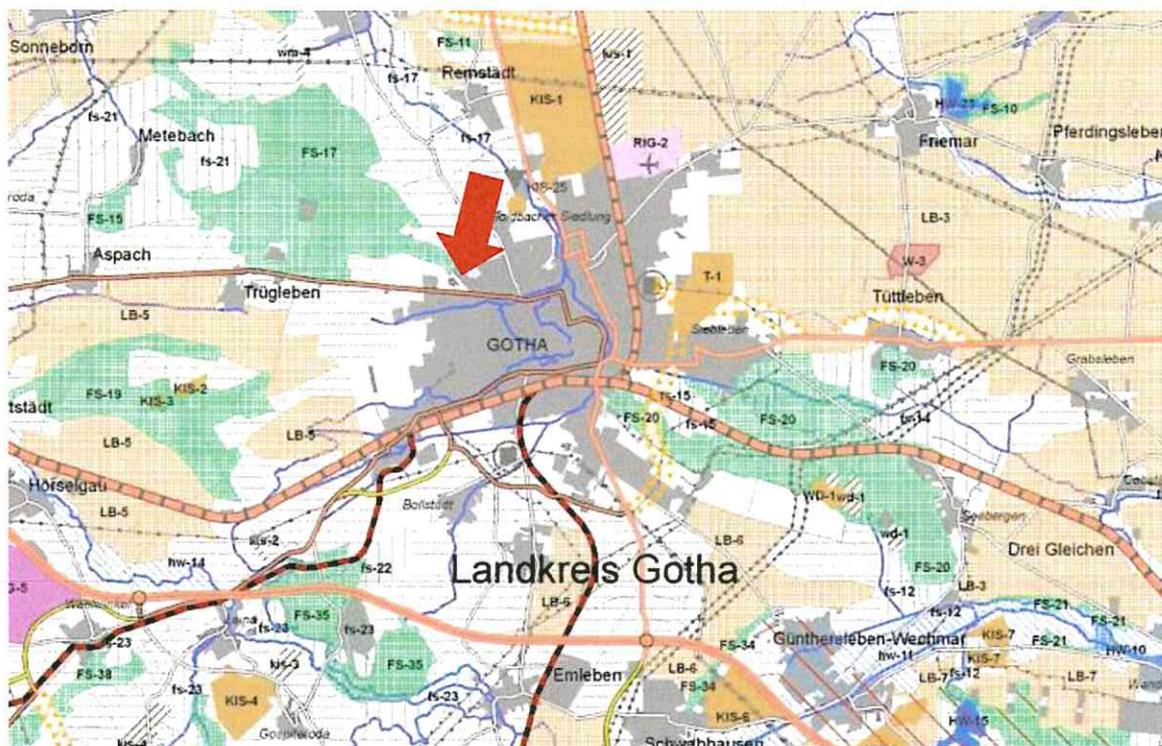


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:  
Räumliche Lage des Plangebietes

### 6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Das Plangebiet ist darin als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR) folgt somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.



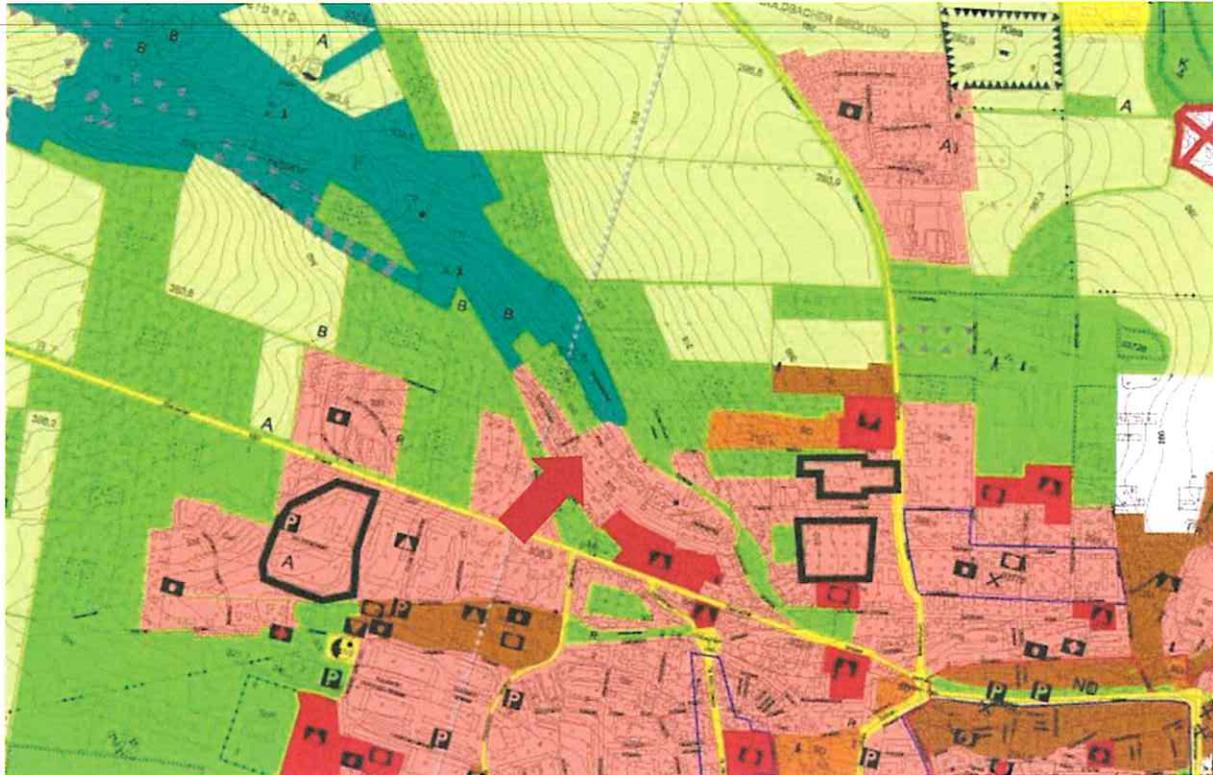


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, der Pfeil zeigt auf das Plangebiet

#### 6.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“ (Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist darin als Teil eines Wohngebietes ausgewiesen.

Der Landschaftsplan formuliert folgende für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele für den städtischen Siedlungsraum:

- Förderung klimaverbessernder Maßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung),
- Verbesserung der Lebens-, Freiraum- und Wohnqualität,
- Anreicherung der Biotopstruktur, Erhalt und Erhöhung der Durchgrünung,
- Verringerung des Versiegelungsgrades,
- Nutzung vorhandener brachliegender innerörtlicher Flächen.



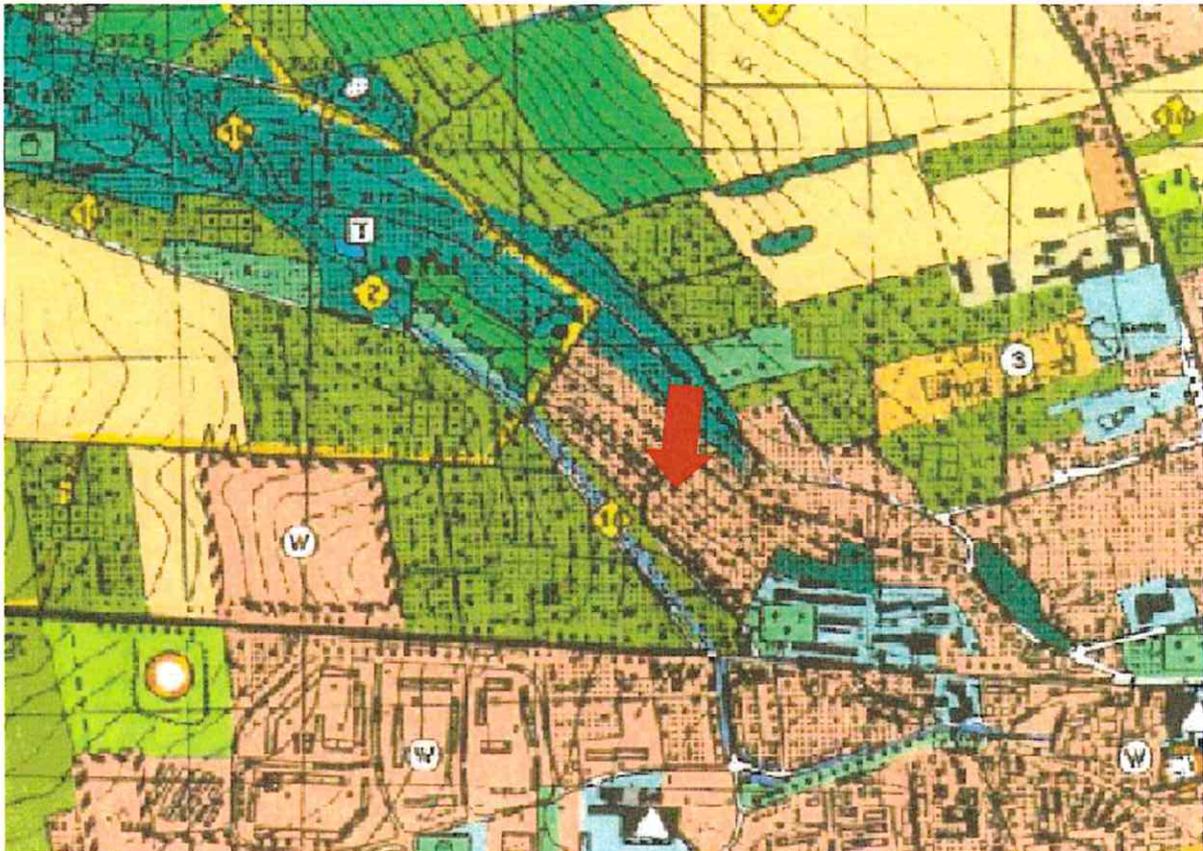


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Landschaftsplans „Gotha“ (Quelle: Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel, 1999). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

## 6.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet sowie die Bestandsbebauung im Bereich der Straßen „Galbergweg“ und „In der Klinge“ werden nicht durch Schutzgebiete berührt.

Im Rahmen einer am 29.01.2019 durchgeführten Ortsbegehung des Plangebietes wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.



## 7. Planung

### 7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Kapitel 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke 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 Reines Wohngebiet (WR) geschaffen. Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

### 7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird begründet durch die städtebauliche Prägung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Einfamilienhausbebauung sowie die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Gotha. Die Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht neben der Errichtung von Wohngebäuden die Errichtung von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen ebenfalls solche Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.



Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind als nicht zulässig festgesetzt. Begründet wird diese Festsetzung mit der für diese Nutzungen ungeeigneten Lage und Erschließungssituation des Plangebietes.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im Plangebiet Windenergieanlagen als Nebenanlagen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Stadtbild als nicht zulässig festgesetzt.

### 7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für das als Reines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet WR 1 unter Beachtung der durch eine Einzelhausbebauung mit einem hohen Anteil an Grün- und Gartenflächen geprägten Eigenart der näheren Umgebung mit 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Für das ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet WR 2 ist die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Ziel, dass die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Plangebiet in erster Linie der Sicherung des Gebäudebestandes sowie einer möglichen geringfügigen Erweiterung dienen soll. Eine Nachverdichtung durch die Schaffung weiterer Bauplätze soll im Plangebiet WR 2 nicht erfolgen.



b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Die Regelung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung maximal zulässiger Höhen baulicher Anlagen.

Im Plangebiet WR 1 kann der natürliche Geländeverlauf aufgrund des in seiner Topografie stark in Richtung Süden abfallenden Geländes nicht für die Festsetzung von unteren Bezugshöhen für die maximal zulässigen Höhen herangezogen werden. Als untere Bezugshöhe für die Bemessung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen dienen daher die an die jeweiligen Baugrundstücke angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Galbergwegs.

Für die Ermittlung der Bezugshöhe ist für die Baugrundstücke auf den Flurstücken 3/6 und 3/15 die Straßenoberkante, gemessen in der Fahrbahnmitte, des Galbergwegs heranzuziehen. Für die Oberkante der Straßenverkehrsfläche des Galbergwegs wurde eine Höhe von 331,50 Meter über NHN ermittelt.

Im Plangebiet WR 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die in der Planzeichnung bzw. in der Textfestsetzung Nr. 2 festgesetzte Bezugshöhe über NHN begrenzt.

Durch die Bezugnahme der Höhen der Erdgeschossfußböden auf die ermittelten bzw. festgesetzten unteren Bezugshöhen in Meter wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper über dem Bestandsgelände ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Geltungsbereich für bauliche Anlagen mit einem Satteldach auf 9,00 Meter, für bauliche Anlagen mit einem Pult- oder Flachdach auf 7,00 Meter – bezogen auf die für das jeweilige Plangebiet festgesetzte untere Bezugshöhe – begrenzt. Die Unterscheidung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen nach der Dachform wird mit der unterschiedlichen räumlichen Wirkung der einzelnen Dachformen in Verbindung mit der Gebäudehöhe auf das städtebauliche Gesamtbild begründet.



Die Oberkante einer baulichen Anlage darf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Höhe um maximal 1,00 Meter ist nur für technische Aufbauten zulässig.

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

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

#### **7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Unter Bezugnahme auf die das Plangebiet umschließende Einfamilienhausbebauung 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 überschritten werden.

Um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Auf diese Weise kann der Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet werden.



## 7.5 Erschließung

### 7.5.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von Nordwesten über die Straße „In der Klinge“. Somit wird für die Erschließung der Wohnbauflächen eine bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt, deren Eignung aus verkehrsplanerischer Sicht des Tiefbauamtes Gotha für die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich gegeben ist.

Das Tiefbauamt der Stadt Gotha weist ergänzend darauf hin, dass der Verbindungsweg zwischen Galbergweg und der Straße „In der Klinge“ derzeit ein reiner Fußweg sei, der mittels Absperrvorrichtung gegen eine Befahrung gesichert sei. Durch die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über die Straße „In der Klinge“ müsse ein Teil dieses Weges befahrbar ausgebaut werden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ zur Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt. Durch ein überlagerndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dieser Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit „a“) gekennzeichnete Fläche) wird die Erschließung der Flurstücke 3/3 sowie 3/14 auch weiterhin gesichert.

Diese Verkehrsfläche dient zugleich als Rettungsweg (Feuerwehr, Krankentransport) und zur Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung).

Zur Beachtung der Belange des Brandschutzes ist innerhalb der Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit den Abmessungen 9,00 x 14,00 Meter berücksichtigt.

Das Amt für Brandschutz der Stadt Gotha weist in seiner Stellungnahme vom 04.04.2019 darauf hin, dass für die notwendigen Flächen für die Feuerwehr die „Muster-Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr – in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“, in Verbindung mit der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr über die Einführung von technischen Regeln als technische Baubestimmung vom 14. Juni 2012 – gelten.

In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 30.09.2020 teilte das Amt für Brandschutz der Stadt Gotha mit, dass aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen



Gebäudehöhen eine Rettung von Personen mittels Hubrettungsgerät der Feuerwehr nicht erforderlich sei, sodass aus Sicht der Feuerwehr der für Entsorgungsfahrzeuge genormte Kurvenradius als ausreichend für die Zufahrt zur geplanten Feuerwehraufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erachtet werde.

Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 3/6 ist auf dem Flurstück 3/7 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 3/6 festgesetzt (in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichnete Fläche).

Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 3/15 ist auf dem Flurstück 3/16 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 3/15 festgesetzt (in der Planzeichnung mit „c“ gekennzeichnete Fläche).

Für die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken notwendig.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen gewährleistet in Verbindung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten, dass die Erschließung aller geplanten Baugrundstücke durch den Bebauungsplan gesichert wird.

### 7.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Gotha und Landkreismunicipalitäten“ (WAG). Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage des Verbandes. Häusliche Schmutzwässer der im Wohngebiet geplanten Gebäude werden innerhalb des Geltungsbereiches über im Plangebiet zu errichtende Anlagen aufgefangen und an den in der Straße „In der Klinge“ verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Im Rahmen einer Vorabfrage der Versorgungsträger teilte der WAG in seiner Stellungnahme vom 17.08.2017 mit, dass Aussagen zum bestehenden und möglichen Ver- und Entsorgungsregime erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und nach Aufforderung durch die zuständige Behörde (Stadtplanungsamt) getroffen werden.



In der im Planverfahren seitens des WAG mit Datum vom 05.08.2019 abgegebenen Stellungnahme führt dieser aus, dass ein möglicher Anbindepunkt zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser mit der in der Straße „In der Klinge“ befindlichen Trinkwasserleitung grundsätzlich gegeben sei.

Bzgl. der Schmutzwasserableitung informiert der WAG, dass ein möglicher Anbindepunkt zur Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwässer mit der in der Straße „In der Klinge“ befindlichen Mischwasserkanal grundsätzlich gegeben sei.

Weiter weist der WAG darauf hin, dass das Entwässerungssystem des Plangebietes als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen sei, wobei die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer an Ort und Stelle in geeigneter Form zurückzuhalten und / oder zu verbringen sind. Eine Einleitung der o.g. Niederschlagswässer in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG ist nicht möglich.

Bzgl. der Belange des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Anforderungen der städtischen Feuerwehr ein Grundschutz durch die Verfügbarkeit von Löschwasser von 48m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden gewährleistet sein muss. Dabei darf der Fließdruck bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

In seiner Stellungnahme vom 04.04.2019 bestätigt das Brandschutzamt der Stadt Gotha, dass die Belange für die Löschwasserversorgung im Rahmen des durch die Stadt Gotha vorzuhaltenden Grundschutzes berücksichtigt sind. Die Vorhaltung von Löschwasser über den Grundschutz nach DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405 hinaus ist nicht erforderlich.

Weiterhin gibt das Brandschutzamt den folgenden ergänzenden Hinweis:

*„Laut Fachempfehlung 2018-4 der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des deutschen Feuerwehrverbandes, in Abstimmung mit dem DVGW, sind Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Dies ist laut Löschwasserbereitstellungsplan der Stadt Gotha für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 so gegeben.“*

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Wärme erfolgt über den Anschluss an die in der Straße „In der Klinge“ anliegende Versorgungsinfrastruktur der Stadtwerke Gotha.



Zur dinglichen Sicherung der Nutzung des privaten Erschließungsweges zu o.g. Zwecken ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Rettungsdienste sowie der entstehenden Baugrundstücke festgesetzt.

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.

## **7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz**

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

Das als Reines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient dem Wohnen (§ 3 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.

## **7.7 Altlasten**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Gotha teilte in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2018 mit, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet sind.



## 7.8 Grünflächen

Der nordöstliche Teil des Flurstücks 3/14 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebietsgrün mit Baumbestand“ festgesetzt, um die dort vorhandenen raumwirksamen Grünstrukturen zu erhalten sowie die Grünverbindung zwischen den Grünstrukturen im Nordosten und Südosten des Plangebiets aufrechtzuerhalten.

Zu diesem Zweck ist die Grünfläche als unversiegelte Freifläche einschließlich des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten und zu pflegen.

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

Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter Punkt 6 festgesetzt, dass die mit der Signatur „Bäume - Erhaltung“ dargestellten Bäume zu erhalten und zu pflegen sind. Abgängige Bäume sind in der auf die Feststellung der Abgängigkeit folgenden Pflanzperiode durch Bäume der Artenliste 1 zu ersetzen. Ziel der Festsetzung ist der Fortbestand des vorhandenen Großgrüns zur Strukturierung des Plangebietes, als Lebensraum und charakteristischer Bestandteil des Landschaftsbildes.

## 7.10 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30 % als Gehölzflächen anzulegen. Durch diese Festsetzung wird die innere Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

Zur Schaffung von Lebensraum- und Nahrungsbiotopen für Singvögel und Insekten sind bei Strauchpflanzungen auf diesen Gehölzflächen 60 % der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen. Zusätzlich ist pro Grundstück die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes sowie die Pflanzung eines Obstbaum-Hoch- oder Halbstammes der Artenlisten 1 und 2 mit dem



Ziel festgesetzt, nachhaltige Grünstrukturen zu schaffen und regionale Obstsorten zu erhalten.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Diese Festsetzung hat das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen, welche der Avi- und Insektenfauna Lebensraum und Nahrung bieten.

### 7.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus einem digitalen Geländemodell mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden. Durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gunter Lencer wurde ein Lage- und Höhenplan für das Plangebiet erstellt. Einzelne Höhenangaben sowie Traufhöhen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

## 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. 0,64 Hektar. Die Flächen des Plangebietes stellen sich als unbebaute Gärten oder Gartenbrachen mit vereinzeltm Gehölzbestand dar.

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

Der östliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 3/3 und 3/14) wird von einem Einfamilienhaus mit Garten gebildet. Der zugehörige nördliche Hausgartenbereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebietsgrün mit Baumbestand“



festgesetzt, welche als unversiegelte Freifläche einschließlich des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten und zu pflegen ist. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der dort vorhandenen raumwirksamen Grünstrukturen sowie die Aufrechterhaltung einer Grünverbindung zwischen den Grünstrukturen im Nordosten und Südosten des Plangebiets.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 3/6, 3/7, 3/15 und 3/16) hat sich infolge der Nutzungsaufgabe der Kleingärten eine verwilderte Gartenbrache entwickelt.

Der vorhandene Gehölzbestand setzt sich aus einer alten, gemischten Laubbaumreihe (Esche, Ahorn, Kastanie) entlang des Galbergwegs, einer verwilderten Ligusterhecke mit Sämlingsaufwuchs entlang dem westlichen Fußweg sowie einer einzelnen Birke und wenigen Nadelgehölzen und Koniferen (Fichte, Wacholder, Lebensbaum, Eibe) innerhalb der Gartenbrache zusammen. Vereinzelt sind Reste von Fundamenten der Gartenlauben, Terrassen- und Wegebefestigungen sowie im Südwesten des Plangebietes Hausmüllablagerungen anzutreffen.

Die Untere Abfallbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2019 bzgl. der im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung anfallenden Abfälle, hier insb. mineralischen Abfälle (Fundamentreste aus der Vornutzung, Aushubmaterialien), darauf hin, dass diese einer geordneten Entsorgung zuzuführen seien. Dabei seien diese Abfälle bevorzugt zu verwerten.



Abb.9 und 10: Gartenbrache mit Laubbaumreihe am Galbergweg, einzelnen Koniferen und Hausmüllablagerungen



Im Südwesten wird das Gebiet von einem mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigten, von der Straße „In der Klinge“ abzweigenden privaten Erschließungsweg erschlossen.

Die in der Planzeichnung mit der Signatur „Bäume – Erhaltung“ dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Abgängige Bäume sind gemäß Artenliste 1 zu ersetzen. Ziel der Festsetzung ist der Fortbestand des vorhandenen Großgrüns zur Strukturierung des Plangebietes, als Lebensraum und charakteristischer Bestandteil des Landschaftsbildes.

Im Falle geplanter Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha zu beachten. In diesem Zusammenhang erforderliche Ersatzpflanzungen sind soweit möglich auf dem Baugrundstück durchzuführen. Etwaige Überhänge können ggf. in Form von Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung hat das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen, welche der Avi- und Insektenfauna Lebensraum und Nahrung bieten.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gehölzflächen anzulegen. Zur Schaffung von Lebensraum- und Nahrungsbiotopen für Singvögel und Insekten sind bei Strauchpflanzungen auf diesen Gehölzflächen 60 % der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen. Zusätzlich ist pro Grundstück die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes sowie die Pflanzung eines Obstbaum-Hoch- oder Halbstammes der Artenlisten 1 und 2 mit dem Ziel festgesetzt, nachhaltige Grünstrukturen zu schaffen und regionale Obstsorten zu erhalten. Für alle Pflanzflächen sind deren dauerhafte Erhaltung und der Ersatz abgängiger Gehölze festgesetzt.



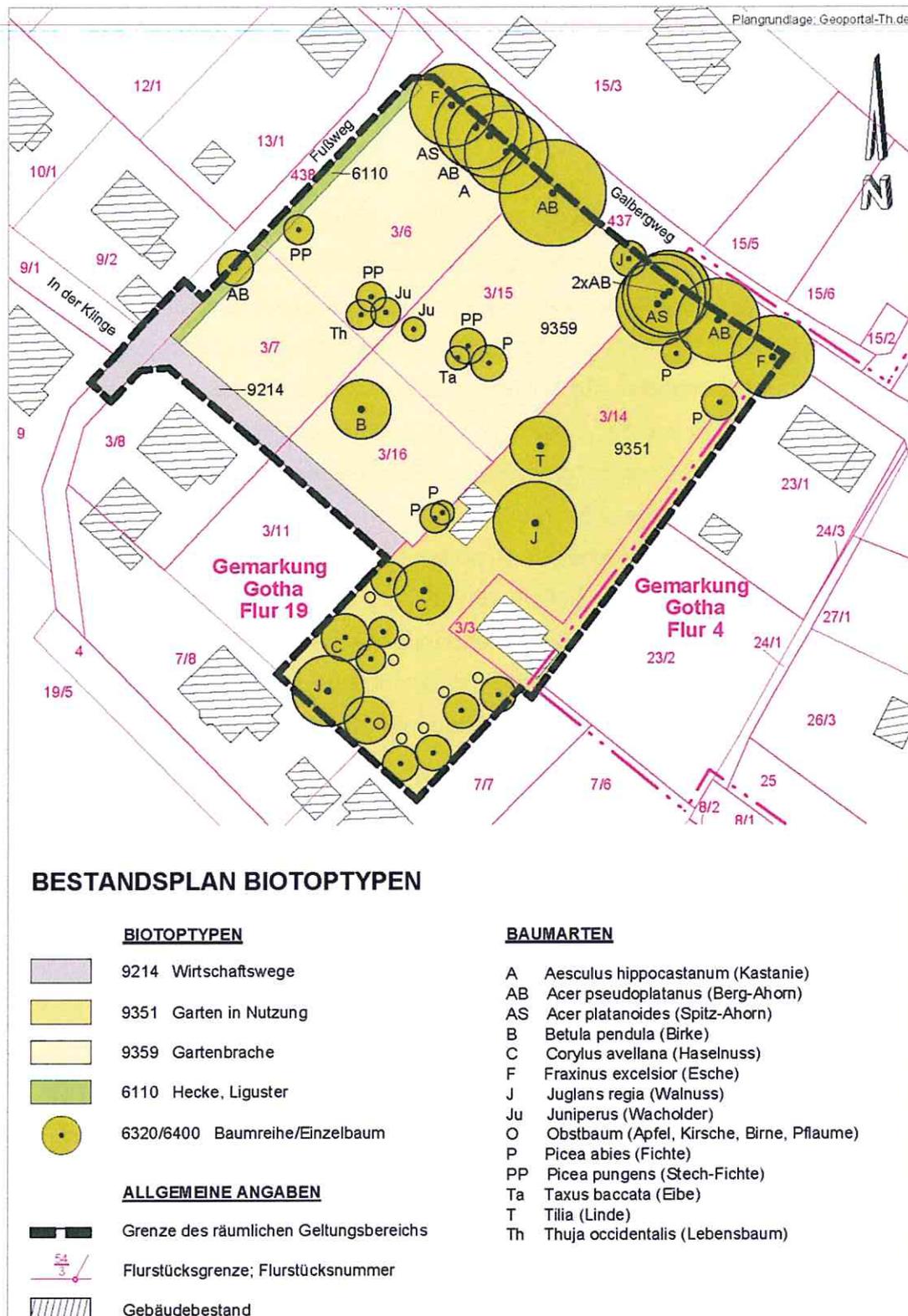


Abb. 8: Bestandsplan der Biotoptypen



Entwicklungsziel für die nicht überbaubaren Flächen ist die innere Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamem Großgrün. Zum Zwecke einer möglichst raschen grünräumlichen Entwicklung wurden in der für die Fläche anzuwendenden Artenliste 1 Pflanzqualitäten festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und den damit einhergehenden Verlust von Gartenbrachen zu erwarten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt wird, gilt der Eingriff, welcher auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zugleich sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Plangebiet und dem näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete und auch keine besonders geschützten Arten verzeichnet. Da das Plangebiet dennoch potentiellen Lebensraum für Baum- und heckenbrütende Vogelarten darstellt, ist die notwendige Fällung/Rodung einzelner Bäume zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel außerhalb der Brutzeit, welche zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres liegt, durchzuführen. Bei Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraumes sind die zu fällenden Gehölze von einem Sachkundigen auf Fortpflanzungsstätten zu untersuchen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.



## 9. Flächenbilanz

**Größe des Geltungsbereiches** ca. 6.361 m<sup>2</sup>

davon:

Baugebiet WR 1 ca. 3.063 m<sup>2</sup>

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 1.225 m<sup>2</sup>

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
und Gemeinschaftsanlagen ca. 202 m<sup>2</sup>

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit  
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 1.636 m<sup>2</sup>

Baugebiet WR 2 ca. 1.550 m<sup>2</sup>

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 310m<sup>2</sup>

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
und Gemeinschaftsanlagen ca. 105 m<sup>2</sup>

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit  
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 1.135 m<sup>2</sup>

Grünfläche: ca. 1.167 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: ca. 581 m<sup>2</sup>

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 94 m<sup>2</sup>

- private Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung ca. 487 m<sup>2</sup>



## 10. Kosten

Der Stadt Gotha entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Reine Wohngebiet „Hanglage In der Klinge“ keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch einen Investor getragen.

## Hinweis

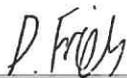
Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## Verfahrensvermerke

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

Gotha, im Oktober 2020

Planverfasser:



Daniel Fries  
(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



Anke Scheffler  
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 öffentlich aus.

Gotha, den 02.12.20 .....



.....  
Knut Kreuch  
Oberbürgermeister



Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 11.11.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gotha, den 02.12.20 .....



.....  
Knut Kreuch  
Oberbürgermeister



