



**STADT GOTHA**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 86  
WOHNBEBAUUNG „WESTLICH SONNEBORNER STRASSE“**

**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 August 2021**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
<b>2.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	11
6.2	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	12
6.3	Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha im Wege der Berichtigung	13
6.4	Landschaftsplan (LP)	15
6.5	Schutzgebiete	16
<b>7.</b>	<b>Planung</b>	<b>17</b>
7.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	17
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
	7.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
	7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
7.4	Erschließung	25
	7.4.1 Verkehrsflächen	25



7.4.2	Ver- und Entsorgung	26
7.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	28
7.6	Altlasten	30
7.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses	31
7.8	Grünflächen	32
7.9	Klimaschutz	32
7.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
7.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
7.12	Darstellungen ohne Normcharakter	34
7.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
7.14	Hinweise und weitergehende Empfehlungen	36
<b>8.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten</b>	<b>43</b>
	<b>Hinweis</b>	<b>44</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>44</b>



## **Anlagen:**

- Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Gotha (FNP 2006) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“
- Sachverständigenbüro Dipl.-Phys. Matthias Harnisch, 99444 Blankenhain  
Schalltechnisches Gutachten zu Schießlärmimmissionen  
Bericht-Nr. 2020-343-024, 03.08.2020
- vgs InGeo GmbH, 99096 Erfurt  
Untersuchungsbericht zur Versickerungsuntersuchung Gotha, Sonneborner Straße 30,  
Entwicklung eines Wohngebietes  
vgs-Projekt-Nr. 190239, 07.10.2019
- Planungsbüro Dr. Weise GmbH  
Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit des Untersuchungsraumes als gesetzlich geschützte Streuobstwiese.  
Projekt: Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Gotha: Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“; Ort: Gemarkung Gotha, nördlich Sonneborner Straße, Flur 23, Flurstücke 21/1, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 37/11, 37/13.  
Mühlhausen, 12.05.2021
- Planungsbüro Dr. Weise GmbH  
Artenschutzfachbeitrag – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -  
Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Gotha: Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“.  
Mühlhausen, im Mai 2021
- NCS – Natural Color System
- Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau (LVG), Erfurt (Hrsg.)  
Sortenempfehlung Apfel  
4. Auflage 2012



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

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

Es ist das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die in der Stadt Gotha bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzelhäuser zu befriedigen. Zu diesem Zweck soll eine an die Sonneborner Straße angrenzende, bisher gärtnerisch genutzte Fläche bauplanungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Die Stadt Gotha verfolgt das Ziel der Innenentwicklung durch Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen seit mehr als 25 Jahren mit Erfolg. Zwischenzeitlich sind nur noch wenige innerstädtische Flächen für Lückenbebauungen verfügbar, so dass der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen mit den noch verfügbaren innerstädtischen Potenzialen nicht Rechnung getragen werden kann.

Der Fehlbestand an Wohnbauflächen führt zur Abwanderung von Bauwilligen in die umliegenden Gemeinden, was zu einer Schwächung der Stadt Gotha in ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums führt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient in diesem Zusammenhang der geordneten Entwicklung des Gebietes, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und städtebauliche Einfügung der Baukörper. Da sich die bauliche Entwicklung auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen vollziehen wird, bezweckt der Bebauungsplan eine geordnete Erschließung und städtebaulich-landschaftsräumlich verträgliche Einbindung des Plangebietes.

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.



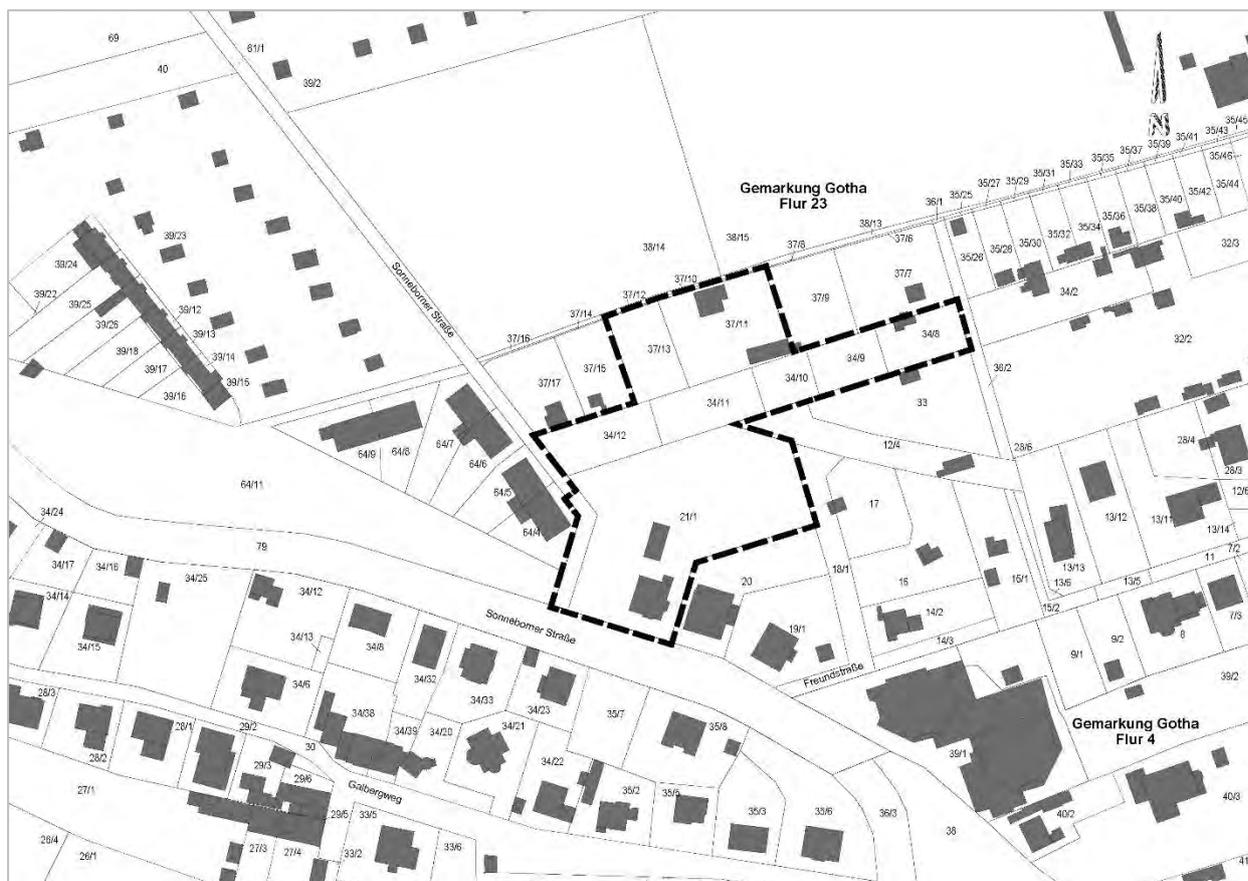


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen, „Offene Geodaten“)

## 1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Schaffung von Wohnbauflächen für ca. acht Einfamilienhäuser.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Umnutzung bisheriger Gartenflächen zu Wohnbauflächen.
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Stabilisierung der Einwohnerzahl.



- Reduzierung von Verkehr vom Land in die Stadt aufgrund der Nähe und besseren Erreichbarkeit der in der Stadt bestehenden Arbeitsplätze sowie von in der Stadt vorgehaltenen Einrichtungen der Bildung, Daseinsvorsorge, Freizeit und Kultur.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Stadt Gotha und umfasst ca. 0,78 Hektar. Der nördliche Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sonstige Gärten“, der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 21/1, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 37/11, 37/13 sowie eine Teilfläche der Straßenparzelle der Sonneborner Straße mit der Flurstücknummer 61/1 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha. Auf den Flurstücken 21/1 und 37/11 befinden sich bereits Bestandsgebäude.



Abb. 2: 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 Norden durch die Flurstücke 37/10 und 37/12 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Im Nordosten durch die Flurstücke 37/7 und 37/9 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Im Osten durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 36/2 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Im Südosten durch die Flurstücke 12/4, 18/1, 20 und 33 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Im Süden durch die Straßenparzelle der Sonneborner Straße mit der Flurstücknummer 79 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Im Westen durch die Flurstücke 64/4, 64/5, 64/6 und 64/11 sowie durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche der Straßenparzelle der Sonneborner Straße mit der Flurstücknummer 61/1 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Im Nordwesten durch die Flurstücke 37/15 und 37/17 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

### **3. Rechtsverhältnisse**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Westlich Sonneborner Straße“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Zur Einleitung des Verfahrens zur Planaufstellung wurde in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Gotha am 29.05.2019 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Westlich Sonneborner Straße“ gefasst (Beschluss Nr. B 576/19).



Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), durchgeführt.

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 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Auf der Grundlage des § 13b BauGB 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. 2.363 m<sup>2</sup> und liegt damit unter der gemäß § 13b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.



Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Da eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ ausgewiesen ist, erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

#### **4. Planverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 29.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“ gefasst. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.06.2019 im Rathaus-Kurier Nr. 6/2019 der Stadt Gotha. Im Zeitraum vom 08.07.2019 bis zum 09.08.2019 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2021 bis zum 31.03.2021. Unter Zugrundelegung des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) erfolgte die öffentliche Auslegung ausschließlich auf der Internetseite der Stadt Gotha.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren.

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die im Planverfahren seitens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 22.09.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

In gleicher Sitzung erfolgte die Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 86 Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“.



## 5. 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).

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm stuft die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ein. In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums „*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 mit Teilfunktionen eines Oberzentrums 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 Kap. 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.).

## 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). Die regionalplanerischen Grundsätze zur Entwicklung der Stadt fokussieren sich dabei auf die Weiterentwicklung der Stadt

- als Standort für das Finanzwesen und die Ausbildung im Verwaltungswesen und
- die Sicherung der kulturellen Einrichtungen. Benannt werden hier das Schloss Friedenstein mit dem Ekhoftheater und die Thüringen Philharmonie Gotha.

Die Karte 3-1 Verkehr weist Gotha als im funktionalen Schienennetz und Netz des öffentlichen Verkehrs zentral gelegen aus. Südlich verläuft die Bundesautobahn (BAB) 4; in 20 km Entfernung befindet sich der Flughafen der Landeshauptstadt Erfurt.

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)





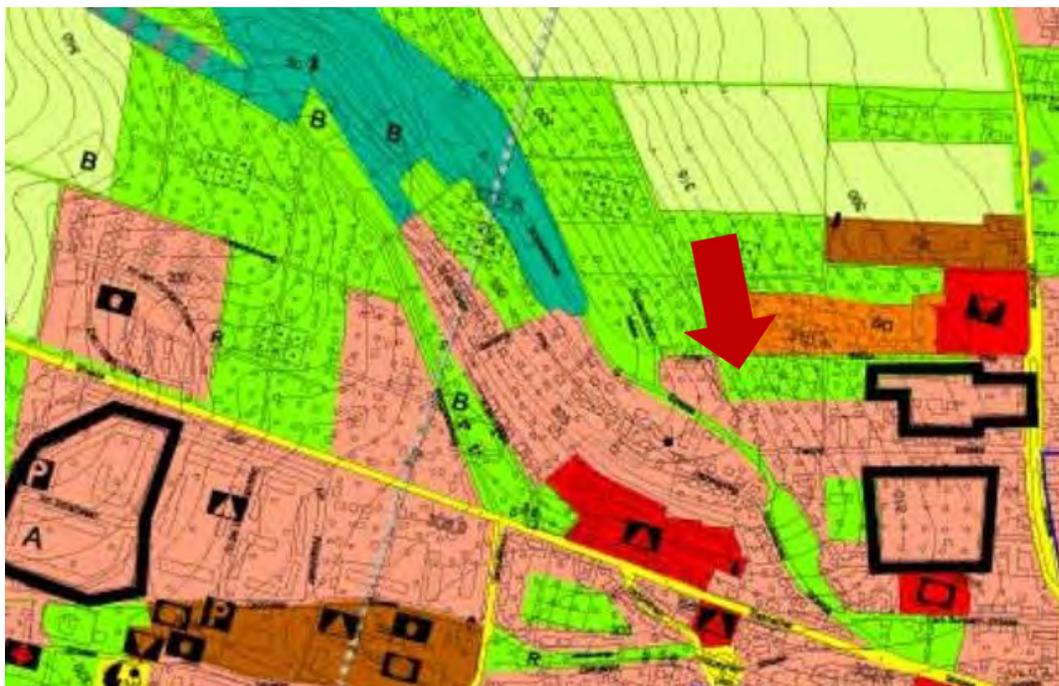


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der rote Pfeil zeigt auf das Plangebiet

Nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Daher erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Berichtigung des FNP, in welcher das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen wird.

Die Planzeichnung zur Berichtigung des FNP ist in der Anlage dieser Begründung beigefügt.

Die Stadt Gotha arbeitet derzeit an der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Nach dem aktuellen Planungsstand ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen zur



Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das 4. Quartal 2021 vorgesehen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine gesamtstädtische Bedarfs- und Potenzialanalyse sowie eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Das Plangebiet wurde im Rahmen dieser Standortuntersuchung als Potenzialfläche für den Einfamilienhausbau mit Realisierungsaussichten klassifiziert.

#### 6.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“ (Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Entwicklungskonzeption des LP als „Sonstiger Garten, Grabeland“ ausgewiesen (siehe Abb. 5).



Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Gotha“ (Quelle: Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel, 1999). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

Der Landschaftsplan formuliert für Grünflächen und Kleingartenbereiche folgende Entwicklungsziele:



- Erhaltung der kleingärtnerisch genutzten Bereiche, nur in Ausnahmefällen Wegfall der Nutzung und Angebot einer neuen Fläche in vergleichbarer Lage.
- Förderung der Strukturanreicherung bei strukturarmen Kleingartenbereichen, die für den Biotopverbund oder aus klimatischer Sicht wichtig sind.
- Verknüpfung der vorhandenen Kleingartenbereiche untereinander und mit anderen Biotopkomplexen.

Der Textteil des Landschaftsplanes formuliert im Kapitel 4.3 Ziele und Maßnahmen zu Nutzungen im Siedlungsraum als Entwicklungsziel die Verbesserung der Aufenthalts-, Freiraum- und Erholungsqualität im städtischen Siedlungsraum und benennt hierzu als Maßnahme u.a. die Sicherung der Kleingartenanlagen und der sonstigen Gärten und Grabeländer (a.a.O., S. 274)

## **6.5 Schutzgebiete**

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich ca. 1,3 Kilometer nordwestlich im Bereich des Krahnbergs (vgl. Abb. 6):

- FFH-Gebiet Nr. 53 „Krahnberg-Kriegberg“,
- Naturschutzgebiet Nr. 469 „Krahnberg-Kriegberg“,
- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 16 „Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“.





Abb. 6: *Darstellung der Schutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet, Schraffur braun), Naturschutzgebiet (NSG, Fläche rot), EU-Vogelschutzgebiet (Schraffur blau) (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.*

## 7. Planung

### 7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Kapitel 1 dieser Begründung dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.





Abb. 7: *Visualisierung des Bebauungsplan-Entwurfs: Blick in die Planstraße aus Richtung Sonneborner Straße (Quelle: Dipl.-Ing. Architekt M. Priebs, Gotha)*

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 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Bezugnahme auf den § 13b BauGB, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum regelt, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets im Kontext mit der östlich anschließenden, durch Einzelhausbebauung geprägten städtebaulichen Struktur.



Das als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Im Plangebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die ebenfalls in § 4 Abs. 2 BauNVO als zulässig aufgeführten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind vor dem Hintergrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens und der sensiblen Lage des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum als nicht zulässig festgesetzt. Für die oben genannten, als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen stehen im Stadtgebiet Gotha andere Flächen, z.B. in Gewerbegebieten, zur Verfügung. Auch die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind aufgrund ihrer mangelnden Anpassungsfähigkeit an die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, insb. Wohngebäude, als nicht zulässig festgesetzt.

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 Stadt- und Landschaftsbild als nicht zulässig festgesetzt. Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie stellen stadt- und landschaftsbildverträglichere Alternativen zur Nutzung regenerativer Energie dar und berücksichtigen gleichermaßen die Belange des Klimaschutzes.



## 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### a) Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur potenziellen Größe des Baugrundstücks festgesetzt.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 ist unter Berücksichtigung der großen Grundstücksflächen zwischen ca. 895 m<sup>2</sup> und 1.057 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Gebiet WA 1 mit Grundstücksflächen von ca. 681 m<sup>2</sup> und 818 m<sup>2</sup> ist eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die für die Gebiete WA 1, WA 3 und WA 4 jeweils als Höchstmaß festgesetzte GRZ gewährleistet eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung und steht im Kontext mit der Zielstellung einer lockeren Bebauung am Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum. Die Festsetzung der GRZ als Höchstmaß trägt darüber hinaus unter Bezugnahme auf die Größe der Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Belangen des Klimaschutzes durch die damit einhergehende Begrenzung von Flächenversiegelungen Rechnung.

In den Gebieten WA 2, WA 5 und WA 6 ist vor dem Hintergrund geringerer Grundstücksflächen zwischen 520 m<sup>2</sup> und 578 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ausschließlich in diesen Gebieten WA 2, WA 5 und WA 6 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.



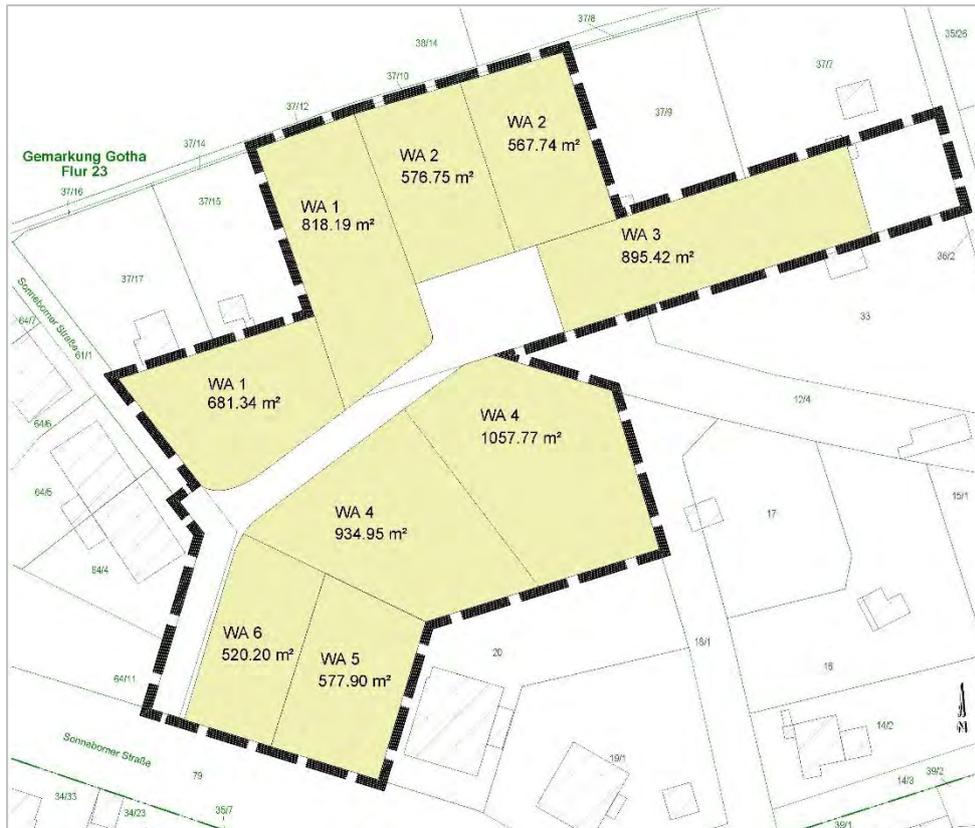


Abb. 8: *Teilungsvorschlag für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu bildenden Baugrundstücke*

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in den als WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Gebieten im Kontext mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (die Errichtung von zwei Vollgeschossen ist als zwingend festgesetzt) und zur ausschließlichen Zulässigkeit der Ausbildung von Flachdächern auf 8,00 Meter begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird ein harmonisches städtebauliches Gefüge im Plangebiet erreicht.

Für die im Süden des Plangebietes direkt an die Sonneborner Straße angrenzenden gelegenen Gebiete WA 5 und WA 6 erfolgten die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für das Gebiet WA 5 unter Beachtung des dort bestehenden Wohngebäudes, welches im Bestand eine Höhe von 13,00 Meter aufweist.

Aufgrund der Höhe dieses Bestandsgebäudes ist für das Baufeld im Gebiet WA 6 in



Anlehnung an das Nachbargebäude eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10,00 Meter festgesetzt.

Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Antennen, Schornsteine) bis zu 1,00 Meter zulässig.

Aufgrund des hängigen Geländes im Plangebiet (tiefster Punkt im Osten mit 312,41 Meter über NHN, höchster Punkt im Süden mit 330,95 Meter über NHN) ist die Festlegung von unteren Bezugshöhen für die einzelnen Baufelder auf Grundlage des natürlichen Geländes nicht praktikabel.

Unter der Prämisse, dass die das Plangebiet erschließende Planstraße vor Realisierung der Wohnbebauung fertiggestellt ist bzw. die Höhe der Straßendecke bekannt ist, wird aus dem oben genannten Grund für die Baugrundstücke in den Gebieten WA 1 bis WA 4 für jedes Baugrundstück ein eigener unterer Bezugspunkt definiert.

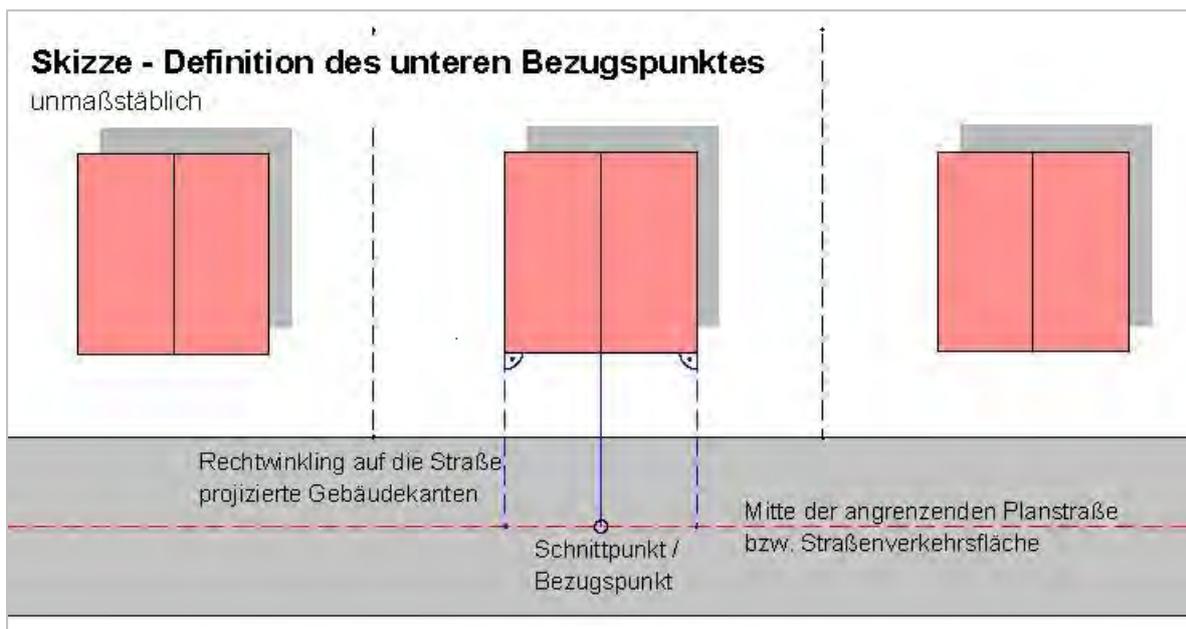


Abb. 9: Schematische Darstellung zur Definition der unteren Bezugshöhe für ein Baugrundstück



Der untere Bezugspunkt (vgl. Abb. 9) ist definiert als:

Der Schnittpunkt zwischen

1. der Mitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche  
und
2. der Mitte der rechtwinklig auf die jeweilig erschließende Straßenverkehrsfläche projizierten  
äußeren Gebäudekanten.

Da bei Eckgrundstücken eine rechtwinklige Projektion der äußeren Gebäudekanten auf die das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche ggf. nicht möglich ist, gilt in diesem Fall die Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der erschließenden Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt (vgl. Abb. 10).

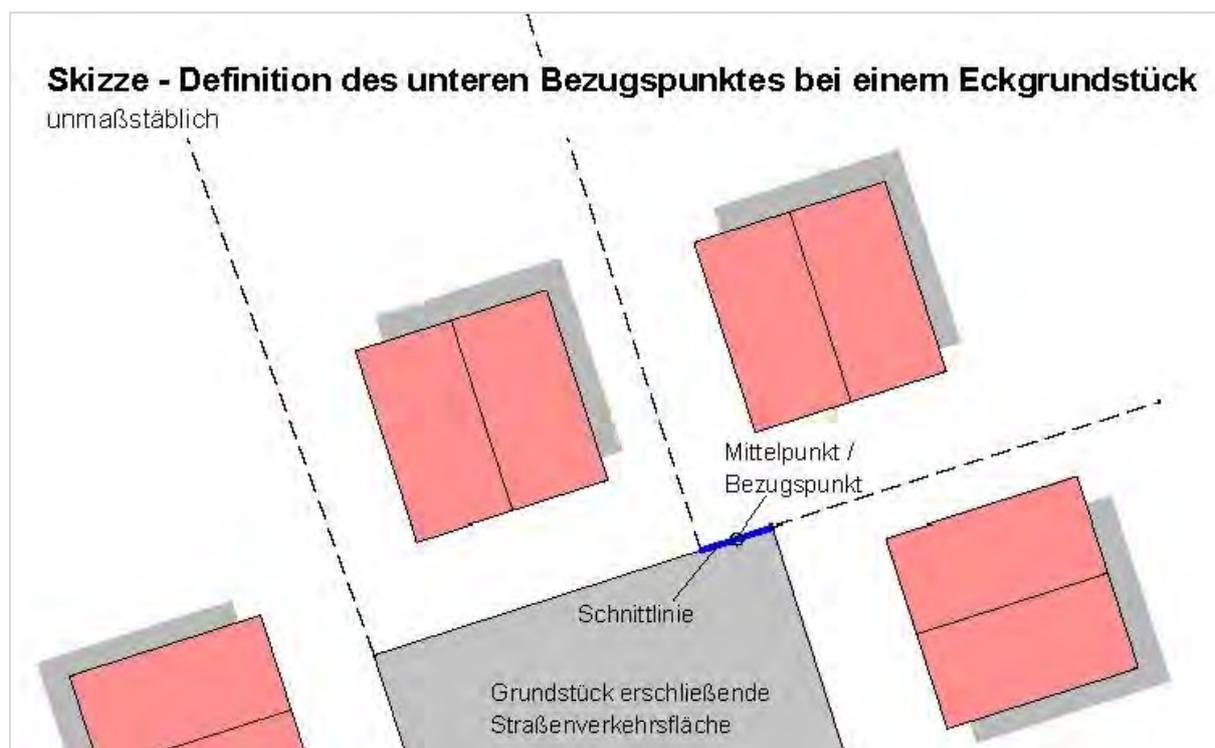


Abb. 10: Schematische Darstellung zur Definition der unteren Bezugshöhe für ein Eckgrundstück

Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die definierte untere Bezugshöhe, gewährleisten eine



das Plangebiet in den Landschaftsraum einbettende, harmonische Höhenentwicklung der Baukörper in dem von Nordwesten nach Südosten abfallenden Plangebiet.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist als nicht zulässig festgesetzt. Um jedoch eine Nutzung der Flachdächer als Dachgärten zu ermöglichen, sind Ausnahmen von dieser Festsetzung für Dachaufbauten bis zu 2,00 Meter und einer Fläche von maximal sechs m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt, um im Plangebiet ein dem Gebietscharakter der Umgebung entsprechendes individuelles Wohnen zu ermöglichen.

### **7.3 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.

Um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, ist die Errichtung von Terrassen ausschließlich innerhalb der festgesetzten 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 in den Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (WA 1, WA 2, WA 5, WA 6) auf eine gesamte Grundfläche von 6% der jeweiligen Größe des Baugrundstückes begrenzt. In den Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (WA 3, WA 4) ist die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen auf eine gesamte Grundfläche von 5% der jeweiligen Größe des Baugrundstückes begrenzt.

Aus städtebaulichen Gründen 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 Planstraße 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.

Da eine Zulässigkeit von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern der bauordnungsrechtlich festgesetzten Dachbegrünung der Flachdächer entgegensteht, sind diese Anlagen an Wohngebäuden ausschließlich an den Außenwänden bis zu einem Anteil von 1/3 der jeweiligen Wandfläche zulässig.

An Carports, Garagen sowie Nebenanlagen sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie außer an Außenwänden auch auf Dachflächen zulässig.

## **7.4 Erschließung**

### **7.4.1 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von Südosten über die Sonneborner Straße. 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.

Innerhalb des Plangebietes ist eine 6,00 Meter breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Planstraße mit der Zweckbestimmung „privater Erschließungsweg“ zur Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt. Durch ein überlagerndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dieser Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit dem Buchstaben b) gekennzeichnete Fläche) wird die Nutzung der Verkehrsfläche als Rettungsweg (Feuerwehr, Krankentransport) und zur Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) gesichert.

Bzgl. der notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der Gebietserschließung 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 zu beachten.

Es ist vorgesehen, die Planstraße nach ihrer Herstellung in das Gemeinschaftseigentum der anliegenden Baugrundstücke zu überführen. Für die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist daher die Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken notwendig.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche gewährleistet in Verbindung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten, dass die Erschließung der anliegenden Baugrundstücke in den Gebieten WA 1 bis WA 4 durch den Bebauungsplan gesichert wird.

Die Gebiete WA 5 und WA 6 werden über die bestehende Sonneborner Straße von Süden her erschlossen.

Sowohl die bestehende Sonneborner Straße als auch die Planstraße weisen einen Querschnitt von 6,00 Meter auf und verfügen über eine Fahrbahnbreite von 5,00 Meter zzgl. beidseitigem Bankett von 0,50 Meter. Zur Installation der Straßenbeleuchtung wird vor dem Hintergrund der geringen Verkehrsbelastung der beiden Straßenräume empfohlen, diese innerhalb des Banketts durch eine jeweils partielle Fahrbahnverengung vorzusehen.

#### **7.4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Gotha und Landkreisgemeinden“ (WAG). Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage des Verbandes.

Im Rahmen seiner im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 23.02.2021 informierte der WAG, dass die äußere Erschließung des Plangebietes in seiner Gesamtheit gemäß § 4 Abs. 2 der Wasserbenutzungssatzung des WAG und gemäß § 4 der Entwässerungssatzung des WAG gegeben sei.

Zur Trinkwasserversorgung informiert der WAG, dass ein möglicher Anbindepunkt zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes mit der in der Sonneborner Straße verlaufenden Trinkwasserleitung DN 300 GG grundsätzlich gegeben sei.



Bzgl. der Löschwasserbereitstellung weist der Zweckverband darauf hin, dass diese nicht Aufgabe des WAG sei, sondern gemäß § 2 des Thüringer Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz – Thür BKG) der Gemeinde als zuständigem Aufgabenträger obliege.

Zur Schmutz- und Niederschlagswasserableitung informiert der WAG, dass der zur schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes mögliche Anbindepunkt mit dem auf dem Flurstück 38/15 in der Flur 23 der Gemarkung Gotha verlaufenden Mischwasserkanal DN 250 Stz grundsätzlich gegeben sei.

Weiter informiert der WAG, dass die innerhalb des Plangebietes anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer hingegen nicht in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG eingeleitet werden können und im Plangebiet in geeigneter Art und Weise zurückgehalten bzw. verbracht werden müssen.

Dies betreffe nicht das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Straßenablaufwasser. Selbiges könne gemäß Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Gotha in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG eingeleitet werden.

Der bzgl. der Ableitung von Niederschlagswässern gegebene Hinweis wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Im Textteil (Teil B) des Bebauungsplanes werden unter Punkt 5 entsprechende Festsetzungen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses getroffen (siehe hierzu auch in dieser Begründung Kapitel 7.7).

Der WAG weist in seiner Stellungnahme weiter darauf hin, dass die Entwässerungsanlage des Plangebietes als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen sei.

Da die innere Erschließung des Plangebietes teilweise über nicht öffentlich gewidmete Flächen erfolgen solle, sei zu beachten, dass der WAG lediglich Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in sein Anlagevermögen übernehmen könne, welche sich in öffentlich gewidmeten Flächen befinden. Dies bedeute, dass alle nicht in öffentlich gewidmeten Flächen zu errichtenden Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch Dritte zu unterhalten seien. Für den Bereich der Wasserversorgung bedeute dies zudem, dass an der ersten Grundstücksgrenze zum



öffentlichen Raum Schächte zur Unterbringung der notwendigen Mengenummessungen (Wasserzähler) zu errichten seien.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Wärme ist nach Information der Stadtwerke Gotha NETZ GmbH vom 28.05.2019 grundsätzlich möglich. Der Versorgungsträger teilt mit, dass zur leistungsgerechten Versorgung mit Elektrizität die Verlegung eines Kabels zur Transformatorstation „Sonneborner Straße“ im Bereich des Hauses Nr. 20 notwendig sei.

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

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine auf die im Bereich der Sonneborner Straße und der Freundstraße gelegene Bestandsbebauung Bezug nehmende, geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.

Das als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Vereinsgelände der Herzoglich privilegierten Altschützengesellschaft zu Gotha mit zwei 50-Meter-Schießständen für Kleinkaliber- und Großkaliber-Gewehr sowie zwei 25-Meter-Schießständen für Kleinkaliber- und Großkaliber-Pistole. Die Schießstände können täglich zwischen 9.00 und 19.00 Uhr genutzt werden.

Zur Feststellung der Immissionsbelastung des geplanten Wohngebietes wurde durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Phys. Matthias Harnisch, 99444 Blankenhain, ein schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr.: 2020-343-024) erstellt, welches in der Anlage dieser Begründung beigelegt ist. *„Gegenstand dieses Gutachtens ist die rechnerische*



*Ermittlung der Schießlärmmissionen an den geplanten Wohnhäusern auf Grundlage der Messung von Einzelschusspegeln und Schusszahlen aus den üblichen Trainingsbetrieb. Wettkampfsituationen mit höheren Schusszahlen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da diese die Kriterien von ‚seltenen Ereignissen‘ erfüllen und gesondert zu beurteilen sind.“*  
(a.a.O., S. 3)

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde das zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens relevante städtebauliche Konzept der Planungsgruppe 91 vom Dezember 2019 für die Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“ als Grundlage genutzt. Dieses Planungskonzept ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Zum Nachweis der Immissionen wurden aus diesem Konzept die acht Baufelder als Immissionsorte (IO 1 bis IO 8, vgl. Anlage 2 des Gutachtens) herangezogen. Der Messpunkt (MP) wurde an die östliche Plangebietsgrenze gelegt (vgl. ebd.). Der Baugrenze jedes geplanten Wohngebäudes wurde jeweils ein Immissionsort in vier Meter Höhe zugeordnet. In der Anlage 2 des schalltechnischen Gutachtens sind die gewählten Messpunkte und Baugrenzen visualisiert.

Das Gutachten stellt fest, dass

- der Orientierungswert der DIN 18005  $L_r \leq 55$  db(A) tags (Tagzeit = 06.00 bis 22.00 Uhr) für Allgemeine Wohngebiete (WA) durch die Geräuscheinwirkungen der Schießanlage an Werktagen mit Trainingsbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten um 1 bis 4 dB überschritten wird und
- der Orientierungswert tags durch die Geräuscheinwirkungen der Schießanlage an Sonn- und Feiertagen mit Trainingsbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten um 7 bis 10 dB überschritten wird.

Im Ergebnis der Untersuchung schlägt das Gutachten die Aufnahme von nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vor:

- *„Empfindliche Bereiche im Freien (Terrassen, Balkone), die zum längerfristigen Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, sind an einer südlichen Fassade (vorzugsweise an der Südwestfassade) anzuordnen.“*



- *Alle Fassaden und Dachflächen über Wohn- und Schlafräumen müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,ges.} \geq 38$  dB aufweisen. Der angegebene Wert gilt zzgl. einer Korrektur gemäß DIN 4109-2 (20218-1), Gl. 33.*
- *Der Nachweis der Einhaltung dieser Forderung ist im Zuge der Baugenehmigung an Hand einzelner, kritischer Beispielräume zu führen (Schallschutznachweis nach DIN 4109.“ (a.a.O., S. 11)*

Den Vorschlägen des schalltechnischen Gutachtens folgend wurde im Textteil (Teil B) des Bebauungsplanes unter Punkt 8 folgende Festsetzungen getroffen:

Alle Fassaden und Dachflächen über Wohn- und Schlafräumen müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,ges.} \geq 38$  dB aufweisen. Der angegebene Wert gilt zzgl. einer Korrektur gemäß DIN 4109-2 (20218-1), Gl. 33. Zum Nachweis der Einhaltung dieses Wertes ist im Zuge der Anzeige im Genehmigungsverfahren gemäß § 61 Thüringer Bauordnung ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 anhand einzelner, kritischer Beispielräume zu führen.

In Teil C Weitergehende Empfehlungen wurde dem Vorschlag des Gutachters folgend unter Punkt 2 folgende Empfehlung aufgenommen:

In ca. 150 Meter Entfernung befindet sich eine Schießanlage. Ein Schutz der Außenbereiche vor Lärmimmissionen ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, empfindliche Bereiche (Terrassen, Balkone), die zum längerfristigen Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, an einer südlichen oder westlichen Fassade (vorzugsweise an der Südwestfassade) anzuordnen, anderenfalls sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten.

## 7.6 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Gotha teilte in ihrer Stellungnahme vom 13.05.2019 mit, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet sind; d.h., für den Boden im Plangebiet liegt kein Altlastverdacht vor.



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

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten weist in seiner Stellungnahme vom 23.02.2021 darauf hin, dass die innerhalb des Plangebietes anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer nicht in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG eingeleitet werden können und im Plangebiet in geeigneter Art und Weise zurückgehalten bzw. verbraucht werden müssen.

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

Zum Zwecke der Feststellung der Versickerungseignung des im Plangebiet anstehenden Bodens erfolgte eine Versickerungsuntersuchung durch die vgs InGeo GmbH, Erfurt.

Im Kapitel 4.4 Versickerungseignung des Untersuchungsberichtes heißt es, dass die anstehenden Schichten 2 (Hanglehm), 3 (Verwitterungslehm) und 4.1 (Festgesteine) die Voraussetzung für die Planung von Anlagen zur Versickerung nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfüllen. Weiterhin sei der erforderliche Abstand zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand aufgrund der Tiefenlage des Grundwasserspiegels gewährleistet.

Der Untersuchungsbericht weist zugleich darauf hin, dass die Versickerungseigenschaften allerdings im unteren Grenzbereich der Eignung liegen. Somit sei eine großzügige Bemessung von Versickerungsanlagen mit möglichst linien-/flächenhafter Verteilung und Möglichkeiten eines Überlaufes mit geeigneter Ableitung zu empfehlen.

Unter Beachtung der Hinweise des WAG und der Ergebnisse der Versickerungsuntersuchung 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.

Zur Regulierung des Abflusses des auf den Flächen der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Osten des Geltungsbereichs eine mit dem Planzeichen 10.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV)



gekennzeichnete Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Zum Zwecke der Ableitung des Oberflächenwassers aus der Straßenentwässerung in die zur Regenwasserrückhaltung festgesetzte Fläche ist entlang der Nordseite des Gebietes WA 3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens festgesetzt.

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.

## **7.8 Grünflächen**

Die mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung festgesetzte Fläche an der Ostseite des Gebietes WA 3 wird durch eine in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche eingerahmt, um eine naturnahe Einfassung der Versickerungsfläche zu gewährleisten.

## **7.9 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 folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet:

- Die Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In diesem Kontext enthält der Textteil des Bebauungsplanes unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen konkrete Angaben zur Ausführung der Dachbegrünung.



- Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht als Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Wege angelegt werden, sind als unversiegelte Flächen gärtnerisch zu gestalten. Das gleichzeitige Untersagen der Nutzung von losen Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung sogenannter „Schottergärten“ leistet in diesem Kontext zusammen mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche einen Beitrag zur Verringerung der Aufheizung der privaten Grundstücksflächen durch Flächenversiegelung.
- Unter der Zielstellung, Oberflächenwasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung dem Grundwasser wieder zurückzuführen, empfiehlt der Bebauungsplan unter C) Weitergehende Empfehlungen die Anwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen.  
Zugleich dient die im Textteil unter A) Planungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 5 aufgeführte Festsetzung zur Regulierung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers dessen Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück und der Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf.

### **7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter Punkt 6.1 festgesetzt, dass der Mutterboden/Oberboden, welcher bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, wieder zu verwenden und durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von zwei Meter zu erfolgen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

Diese Festsetzung zielt auf einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Der belebte Oberboden darf nicht durch falsche Lagerung, bloße Verkippung oder extreme Verdichtung unbrauchbar gemacht werden.



### **7.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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.

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Vorgartenflächen mit mindestens einem Laubbaum-Hochstamm 3. Ordnung oder einem Stammbusch gemäß Artenliste 4 zielt auf die Schaffung von räumlich wirksamen Grünstrukturen im Zentrum des Plangebietes an der privaten Erschließungsstraße.

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.

### **7.12 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. Torsten Zschech wurde ein Lage- und Höhenplan für das Plangebiet erstellt. Einzelne Höhenangaben wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.



### 7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält im Textteil unter dem Buchstaben B) bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Flachdächer und zur Dachbegrünung, zu Fassadenfarben, Grundstückseinfriedungen und Stützmauern sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen über den Klimaschutz (vgl. Kapitel 7.9 dieser Begründung) hinaus der städtebaulichen Gestaltung der Baukörper in dem hängigen Gelände.

Um den Anwuchserfolg der Dachbegrünung zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass die durchwurzelbare Vegetationsschicht eine Dicke von 12 cm nicht unterschreiten darf. Die Dachbegrünung muss je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL, 6. Ausgabe 2018, wird in diesem Kontext hingewiesen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit diese nach anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind (vgl. hierzu Kapitel 7.2.2 in dieser Begründung) und die Dachfläche zu mindestens zwei Drittel begrünt wird. Als zulässig festgesetzt ist in diesem Kontext die Herstellung von Dachterrassen, welche ausschließlich in Kies, Natur- oder Betonsteinplatten ausgeführt werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwei Drittel der Dachfläche als Gründach auszuführen sind.

Aufgrund der unterschiedlichen Bauherren wird es im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine differenzierte, individuelle Gestaltung der Wohngebäude geben. Um dennoch ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild des Wohngebietes zu erhalten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassadengliederung, Materialität und zu räumlichen Elementen getroffen.

Um eine positive Ausstrahlung der Baukörper auf die Umgebung zu fördern und Reflexionen zu unterbinden, sind Abdeckungen der Attika der Wohngebäude ausschließlich mit matten Metallen zulässig.



Brüstungen sind massiv und in gleicher Materialität und Farbgestaltung wie die übrige Fassade herzustellen.

Bzgl. der Fassadenfarben setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 80% der Putz- und Natursteinfassaden in hellen, natürlichen Farben auszubilden sind. Die im Textteil unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgeführten Farben sind dem Farbfächer des Natural Color Systems (NCS) zu entnehmen. Ein NCS-Farbfächer liegt dem Stadtplanungsamt Gotha vor und kann dort eingesehen werden.

Sofern auf den jeweiligen Baugrundstücken die Errichtung von Grundstückseinfriedungen vorgesehen ist, sind diese an der straßenseitigen Grundstücksgrenze um mindestens 0,50 Meter in das Baugrundstück zurückgesetzt zu errichten. Diese Festsetzung trägt den im Plangebiet bestehenden (Sonneborner Straße) resp. geplanten (Planstraße) geringen Straßenquerschnitten von jeweils 6,00 Meter Rechnung.

Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig. Oberhalb dieses Maßes ist ausschließlich eine natürliche Geländemodellierung zulässig. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des hängigen Geländes im Plangebiet. Mit der Begrenzung der Höhe von Stützmauern wird die Ansicht von Stützmauern begrenzt, wobei die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe sich auf die Augenhöhe eines erwachsenen Menschen bezieht.

Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als gärtnerisch angelegte Flächen dient der Durchgrünung des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund sowie aus Gründen des Artenschutzes ist die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies, Splitt- und Schottergärten nicht zulässig.

#### **7.14 Hinweise und weitergehende Empfehlungen**

Unter dem Punkt C) Weitergehende Empfehlungen wird im Textteil des Bebauungsplanes empfohlen, bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Bauweisen anzuwenden (z.B. wassergebundene Decke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster).



Im Kontext mit dem Hinweis auf die in einer Entfernung von ca. 150 Meter zum Plangebiet gelegene Schießanlage werden Empfehlungen zur räumlichen Einordnung von Terrassen und Balkonen gegeben.

Unter dem Punkt D) Hinweise werden Hinweise im Hinblick auf die Baudurchführung gegeben. Mit diesen Hinweisen und Empfehlungen weist die Stadt Gotha die künftigen Bauherren auf im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachtende behördliche Maßgaben hin.

## **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. 0,78 Hektar. Da das Plangebiet am Nordhang des Kranberges liegt, fällt das Geländere relief stark Richtung Norden ab. Die Flächen des Plangebietes stellen sich überwiegend als Gärten oder Gartenbrachen mit einzelnen Gartenhäusern und charakteristischem Obstbaumbestand dar. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 21/1) steht an der Sonneborner Straße eine alte Villa mit mehreren Wohnungen. Die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen sind in der Abb. 11 dargestellt.

Die Gartenflächen (9351) im südlichen Teil des Geltungsbereichs stellen sich als Wiesen mit altem Obstbaumbestand und randlichen Blütensträuchern dar. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 37/11, 34/11 teilweise, 34/10, 34/9 und 34/8) hat sich infolge der Nutzungsaufgabe der Kleingärten eine Gartenbrache (9359) entwickelt.

Der vorhandene Gehölzbestand setzt sich aus alten Obstbäumen (Pflaume, Apfel, Kirsche), einem alten Walnussbaum und ausgewachsenem Haselnussstrauch sowie einem mehrstämmigen Laubgehölz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 21/1 zusammen.



Reste von Gartenlauben, Terrassen- und Wegebefestigungen sind als Vorbelastungen der Gartenbrache zu werten.

Das Plangebiet wird im Süden von der Sonneborner Straße erschlossen. Zwischen Fahrbahn und Gehweg verläuft ein Entwässerungsgraben, an dessen oberer Böschungskante eine Reihe ausgewachsener Linden stehen (vgl. Abb. 12).



Abb. 12: Sonneborner Straße mit Lindenreihe



Abb. 13: Seitenarm Sonneborner Straße



Abb. 14: Anschluss Gartenweg NO, Standort Rigole



Abb. 15: abschüssige Wiese mit Obstbäumen



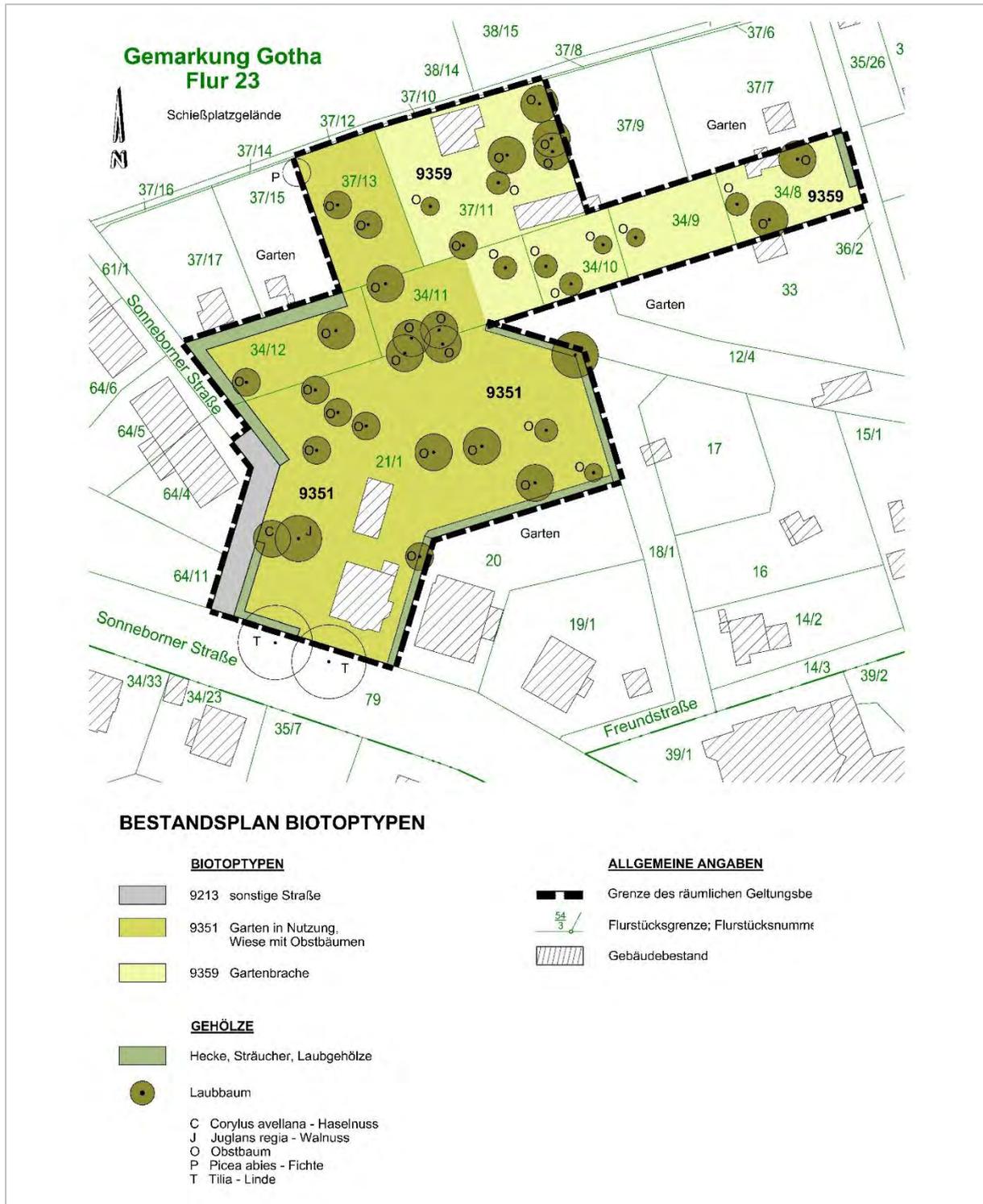


Abb. 11: Bestandsplan der Biototypen



Die geplanten Gebäude sind mit Dachbegrünung auszustatten. Diese Festsetzung dient einerseits der Ansicht von oben über das Hangareal, andererseits der Verbesserung des Kleinklimas durch Wasserrückhalt und geringere Abstrahlung sowie einer Steigerung des Angebots an Biotopen für Insekten.

Der Baumbestand außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Der Erhalt der Bestandsbäume kann auf die festgesetzten Pflanzgebote angerechnet werden. Ziel der Festsetzung ist der Fortbestand eines Teiles 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 den Baugrundstücken 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. Die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies, Splitt- und Schottergärten sind aus Gründen des Klima- und Artenschutzes nicht zulässig.

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.



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 Gartenflächen und Obstbäumen 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).

Zum Zwecke der Prüfung, ob es sich bei dem vorhandenen Obstbaumbestand um eine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. mit § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) gesetzlich geschützte Streuobstwiese handelt, wurde durch das Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen, der im Plangebiet vorhandene Obstbaumbestand unter Anwendung des Kartierungsschlüssels der Offenlandbiotopkartierung Thüringen untersucht. Die gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit des Untersuchungsraumes als gesetzlich geschützte Streuobstwiese wurde der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha vorgelegt. Durch die Behörde wurde bestätigt, dass der gutachterlichen Einschätzung zur Nicht-Betroffenheit des Untersuchungsraumes als gesetzlich geschützte Streuobstwiese gefolgt werde. Es handele sich somit bei der vorhandenen Obstwiese nicht um ein gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 ThürNatG gesetzlich geschütztes Biotop.

Zugleich waren die Belange des Artenschutzes zu prüfen und bei der Planung 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, wurde durch das Planungsbüro Dr. Weise eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, in welcher das Vorkommen und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens bezüglich streng geschützter Vogel- bzw. Fledermausarten untersucht wurden. Das Gutachten wurde der



Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen aus artenschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wurde durch die Behörde mitgeteilt, dass Umfang und Qualität derselben auf hohem fachlichem Niveau und für die Bewertung des Vorhabens in vollem Maße geeignet seien. Dem gutachterlichen Fazit könne seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt werden. Die Begutachtung weiterer Artengruppen sei nicht erforderlich.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass im Ergebnis der Prüfung festzustellen sei, dass bei Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten seien.

Die vorgenannten Gutachten sind dieser Begründung in der Anlage beigelegt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurde im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die notwendige Fällung/Rodung einzelner Bäume zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt außerhalb der Brutzeit, welche zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres liegt, durchzuführen ist. 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. 7.768 m<sup>2</sup>

davon:

Baugebiet WA ca. 6.630 m<sup>2</sup>

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 2.363 m<sup>2</sup>

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit  
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 4.267 m<sup>2</sup>

Grünfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz:  
und die Regelung des Wasserabflusses: ca. 170 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: ca. 880 m<sup>2</sup>

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 240 m<sup>2</sup>

- private Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung ca. 640 m<sup>2</sup>

## 10. Kosten

Der Stadt Gotha entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“ 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.

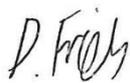
Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die in dieser Begründung aufgeführten DIN-Normen nach Wiederherstellung der Zugänglichkeit der Stadtverwaltung Gotha im Rahmen der Einsichtnahme vorliegen. Eine Einstellung von DIN-Normen auf der Internetseite der Stadt Gotha zum download ist aus Gründen des Urheberrechtsschutzes nicht zulässig.

## **Verfahrensvermerke**

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

Gotha, im August 2021

Planverfasser:



**Daniel Fries**

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



**Jutta H. Schlier**

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)



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.

Gotha, den .....

.....

Knut Kreuch  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gotha, den .....

.....

Knut Kreuch  
Oberbürgermeister



## Anlagen

- Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Gotha (FNP 2006) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 Wohnbebauung „Westlich Sonneborner Straße“

- Sachverständigenbüro Dipl.-Phys. Matthias Harnisch, 99444 Blankenhain  
Schalltechnisches Gutachten zu Schießlärmimmissionen  
Bericht-Nr. 2020-343-024, 03.08.2020

- vgs InGeo GmbH, 99096 Erfurt  
Untersuchungsbericht zur Versickerungsuntersuchung Gotha, Sonneborner Straße 30,  
Entwicklung eines Wohngebietes  
vgs-Projekt-Nr. 190239, 07.10.2019

- Planungsbüro Dr. Weise GmbH  
Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit des Untersuchungsraumes als  
gesetzlich geschützte Streuobstwiese.  
Projekt: Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Gotha: Wohnbebauung „Westlich Sonneborner  
Straße“; Ort: Gemarkung Gotha, nördlich Sonneborner Straße, Flur 23, Flurstücke 21/1,  
34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 37/11, 37/13.  
Mühlhausen, 12.05.2021

- Planungsbüro Dr. Weise GmbH  
Artenschutzfachbeitrag – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -  
Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Gotha: Wohnbebauung  
„Westlich Sonneborner Straße“.  
Mühlhausen, im Mai 2021

- NCS – Natural Color System

- Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau (LVG), Erfurt (Hrsg.)  
Sortenempfehlung Apfel  
4. Auflage 2012

