



**GEMEINDE DREI GLEICHEN  
LANDKREIS GOTHA**

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

**2. ÄNDERUNG**

**Teil 1 – BEGRÜNDUNG**

Verfahrensträger:

**GEMEINDE DREI GLEICHEN**

Schulstraße 1  
99869 Drei Gleichen

Planverfasser:

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

Fon: 03621 · 29 159  
Fax: 03621 · 29 160  
[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

**Gotha, im April 2025**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>3. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan</b>	<b>8</b>
- Teil A – Planzeichnung	8
- Teil B – Textfestsetzungen	11
<b>4. Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>Hinweis</b>	<b>12</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>12</b>



### **Vorbemerkung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ erlange Anfang des Jahres 2024 Rechtskraft.

In der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes heißt es zum Planungsanlass:

*„Um der in der Gemeinde stetig wachsenden Nachfrage nach Pflegeplätzen nachzukommen und zu einer Verbesserung der Infrastruktur im ländlichen Raum beizutragen, strebt die Gemeinde Drei Gleichen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Auf der Pferdekoppel‘ an, um anstelle der vormals geplanten Einfamilienhaussiedlung die Schaffung eines diversifizierten Wohnraumangebots in Form von Mietwohnungen insbesondere für junge Familien und Senioren sowie die Errichtung der Einrichtung für Seniorengemeinschaften zu realisieren.“*

An diesem Planungsziel hält die Gemeinde Drei Gleichen nach wie vor fest, jedoch hat sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes herausgestellt, dass die Erschließung im südöstlichen Teil des Plangebietes nicht wie in der 1. Änderung des Plangebietes vorgesehen hergestellt werden kann. Aus diesem Grund erfolgt eine Neubetrachtung der Erschließungssituation im gesamten Geltungsbereich. Zum Zwecke der Erzielung einer sparsameren Erschließung des Plangebietes und somit zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung soll die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg erneut geändert werden.



## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten des Ortsteils Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen und umfasst die Flurstücke 184/6, 185/2, 187/4, 188/4, 189/3 und 372/193 sowie Teilflächen der Flurstücke 268/1 (Töpfersgasse), 270 (Wirtschaftsweg), 278/6, 278/7 (Wanderslebener Straße) und 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ im Ortsteil Mühlberg umfasst eine Fläche von ca. 1,29 Hektar.

Die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- |               |   |
|---------------|---|
| Im Nordwesten | durch die an die Wanderslebener Straße angrenzenden und mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 184/5, 185/3, 188/5, 188/6, 189/4 und 372/194 sowie die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilflächen der Flurstücke 278/6, 278/7 und 429/129 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg. |
| Im Nordosten  | durch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche des Flurstücks 429/192 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.  |
| Im Osten      | durch die Straßenparzelle der Töpfersgasse mit der Flurstücknummer 268/1 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.   |
| Im Süden      | durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 270 und die Flurstücke 157/1, 159, 160 und 161 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.  |
| Im Südwesten  | durch die Flurstücke 184/3 und 184/4 in der Flur 20 der Gemarkung Mühlberg.   |



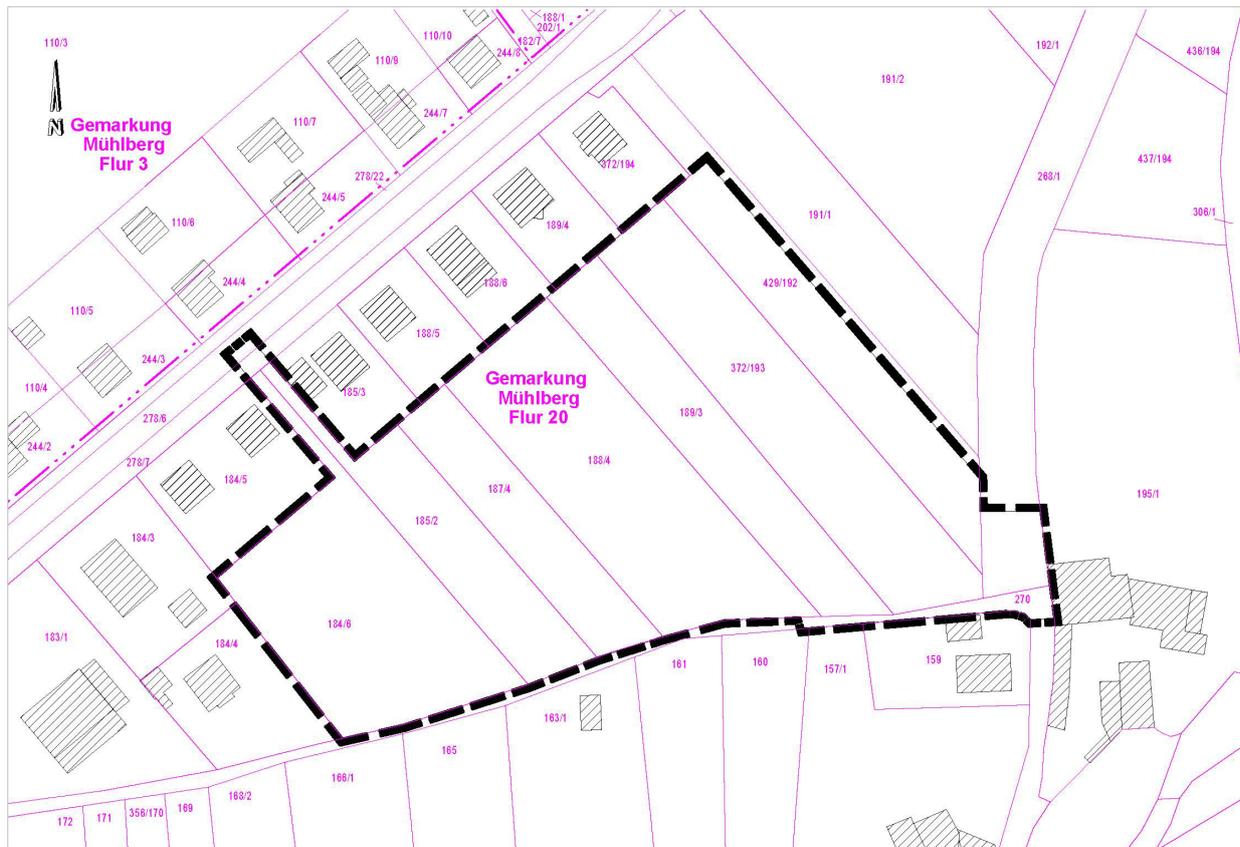


Abb. 2: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)

Dem Plangebiet ist als externe Ausgleichsmaßnahme eine Teilfläche des Flurstücks 1430/16 in der Flur 7 der Gemarkung des Ortsteils Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen zugeordnet. Mit der Ausgleichsmaßnahme soll die von Schutzgebieten umgebene ehemals militärisch genutzte Liegenschaft von Bauruinen und befestigten Verkehrs- und Lagerflächen befreit und für die Entwicklung eines artenreichen Extensiv-Grünlandes vorbereitet werden.

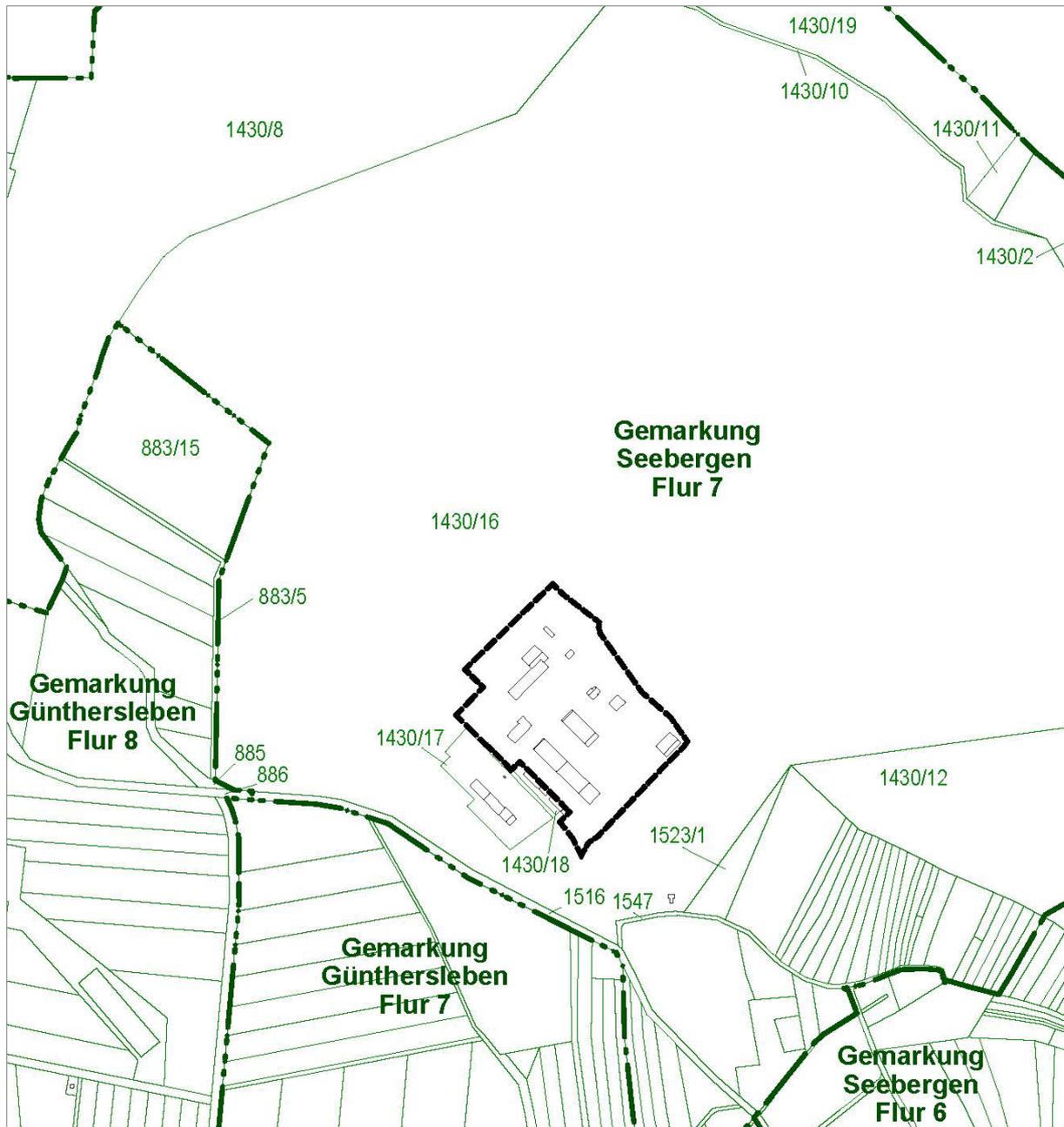


Abb. 3: Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahme A1 auf dem Flurstück 1430/16 in der Flur 7 der Gemarkung Seebergen der Gemeinde Drei Gleichen mit aufstehendem Gebäudebestand aus vormaliger militärischer Nutzung (Quelle: Geoportal Thüringen)



Abb. 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Ausgleichsmaßnahme A1  
(Quelle: Geoproxy Thüringen)

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2024 beschlossen.

Da durch die vorgesehene Änderung der Erschließung des Plangebietes die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

### **3. Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan**

Aufgrund der bei der Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgestellten geländebedingten Schwierigkeiten bei der Realisierung der Erschließung im Bereich der Töpfersgasse erfolgt eine Neuplanung der Erschließungssituation für das gesamte Plangebiet. Die Erschließung für das Baugebiet WA 1 soll nunmehr aus Richtung der Wanderslebener Straße über die in der rechtskräftigen 1. Änderung als öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzte Fläche erfolgen. Die Baugebiete WA 2 und WA 3 werden weiterhin über die Töpfersgasse erschlossen, die Erschließungsstraße wird jedoch nach Norden verschoben, sodass ein Grünpuffer zwischen der Straße und den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken entsteht. Da das Baugebiet WA 1 nun über die Wanderslebener Straße erschlossen wird, kann die Erschließungsstraße an der Töpfersgasse verkürzt werden, wodurch verglichen mit der rechtskräftigen 1. Änderung eine Reduzierung der Verkehrsflächen um ca. 400 m<sup>2</sup> erzielt wird. Aufgrund der geänderten Erschließung ist die Fällung von drei Bäumen im Bereich der Töpfersgasse sowie eines Baumes an der Wanderslebener Straße notwendig. Diese Baumfällungen werden durch Neupflanzungen auf dem neu entstehenden Grünpuffer im Süden des Plangebietes teilweise ausgeglichen.

Durch die Neuplanung der Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Änderungen an den zeichnerischen textlichen Festsetzungen erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die im Folgenden dargelegten Änderungen von Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B) der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes:



**Teil A – Planzeichnung**

- A1 Die Erschließung des Baugebietes WA 1 soll über die Wanderslebener Straße erfolgen. Aus diesem Grund wurden die bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche des Flurstücks 184/6 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 278/6 in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen. Im Südosten werden aufgrund der Verschiebung der Erschließungsstraße in Richtung Norden weitere Teilflächen der Parzelle der Töpfersgasse mit der Flurstücknummer 268/1 in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Im Süden sind Teilflächen des Flurstücks 270 nicht länger Teil des Geltungsbereiches, da diese nicht mehr zur Herstellung der Erschließung benötigt werden.
- A2 Zum Zwecke der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Erschließungszwecke entfällt die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene durchgehende Straßenverbindung zwischen der Wanderslebener Straße und der Töpfersgasse. Stattdessen werden die einzelnen Baugebiete über Stichstraßen erschlossen, an deren Enden sich Aufstellflächen sowie Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr befinden. Die Stichstraßen sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Die Zufahrtstraße von der Töpfersgasse verbleibt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, jedoch wird die Parzellenbreite von 7,20 Meter auf 5,80 Meter reduziert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht in diesem Bereich nicht länger einen separaten Gehweg vor, stattdessen soll die Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.
- A3 Die Stichstraße mit Aufstellfläche für die Feuerwehr zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 wird von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ geändert.
- A4 Der in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes im Norden des Flurstücks 185/2 festgesetzte Fußgängerbereich entfällt. Stattdessen setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes diesen Bereich als Teil der privaten



- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“ fest.
- A5 Durch die veränderte Erschließung im Anschlussbereich an die Töpfersgasse wird der im Bestand vorhandene Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ zeichnerisch festgesetzt. Die an den Fußweg angrenzenden Grünflächen sind im Bebauungsplan ebenfalls als Grünflächen festgesetzt. Auf der östlich an den Fußweg angrenzenden Grünfläche setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch die Pflanzung eines Einzelbaumes fest.
- A6 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ergänzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“. Auf dem östlichen Teil dieser Grünfläche setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch die Pflanzung von 6 Einzelbäumen fest.
- A7 Die Baugrenzen im Baugebiet WA 1 werden an die veränderte Erschließungssituation angepasst.
- A8 Aufgrund der Erschließung des Baugebietes WA 1 über die Wanderslebener Straße und der damit verbundenen Ergänzung einer Wende- und Aufstellfläche für die Feuerwehr mit den Maßen 12,00 m x 12,00 m wird die Planzfläche „C“ um 9,00 m verkürzt.
- A9 Da die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 in der 2. Änderung entfällt, wurde das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ („Knötchenlinie“) zwischen den beiden Baugebieten ergänzt.



**Teil B – Textfestsetzungen****B 1 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Zuge der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume wurde die folgende Textfestsetzung im Abschnitt 6.2 der textlichen Festsetzungen ergänzt:

*„An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2 Meter abgewichen werden.“*

**4. FLÄCHENBILANZ**

**Größe des Geltungsbereiches** **ca. 12.931 m<sup>2</sup>**

davon:

Baugebiet (WA) ca. 10.653 m<sup>2</sup>

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 4.815 m<sup>2</sup>

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit  
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 5.838 m<sup>2</sup>

Grünflächen: ca. 945 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: ca. 1.333 m<sup>2</sup>

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 669 m<sup>2</sup>

- private Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung  
„private Grundstückszufahrt“ ca. 647 m<sup>2</sup>

- öffentliche Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung  
„öffentlicher Fußweg“ ca. 17 m<sup>2</sup>



## **HINWEIS**

Vorstehende Begründung ist Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Drei Gleichen, den .....

.....

Leffler  
(Bürgermeister)

## **VERFAHRENSVERMERKE**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im April 2025

Planverfasser:



.....

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

