



Bebauungsplan
„FLÄCHEN FÜR PRIVATE ERHOLUNGS- UND
NUTZGÄRTEN MIT FLÄCHEN FÜR DIE
KLEINTIERHALTUNG“ AN DER STRASSE „KRETSCHMAR“
im Ortsteil Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen

LANDKREIS GOTHA

Teil 2
Umweltbericht mit integrierter Grünordnung
Vorentwurf

Dezember 2025

Verfahrensträger:

GEMEINDE DREI GLEICHEN

Schulstraße 1

99869 Drei Gleichen, OT Wandersleben

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Titelblatt: Thüringen Viewer

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen.....	6
2	Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
2.1	Boden, Fläche.....	10
2.2	Wasser.....	12
2.3	Klima und Luft.....	13
2.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.5	Landschaftsbild, Erholungseignung	17
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	17
2.7	Kultur- und Sachgüter.....	18
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
2.9	Weitere Belange des Umweltschutzes	19
3	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	20
4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	20
5	Grünordnerische Festsetzungen	21
6	Zusätzliche Angaben	22
7	Zusammenfassung	22
8	Quellen, Abkürzungen	23



1 Einleitung

Die Gemeinde Wechmar beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, einen planungsrechtlichen Rahmen für die Nutzung der privaten Gartengrundstücke festzulegen.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 ff. BNatSchG i. V. m. § 7 ff. ThürNatG strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierzu erfolgt im Kapitel 4 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Außerdem ist im B-Plan-Verfahren abzu prüfen, ob die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen könnte. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen und grünordnerischen Belangen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wechmar umgeben von Gartenland und Grünland. Ziel des Bebauungsplanes „Kretschmar“ ist es, ungesteuerten Bautätigkeiten entgegenzuwirken und den Charakter einer Gartenanlage planungsrechtlich zu wahren.

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Grünflächen
- Verhinderung der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes durch weitere ungesteuerte Bautätigkeit im Plangebiet
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein für Gartengrundstücke sinnvolles Niveau

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.





Abb. 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs auf dem Luftbild (Quelle: Thüringen Viewer)

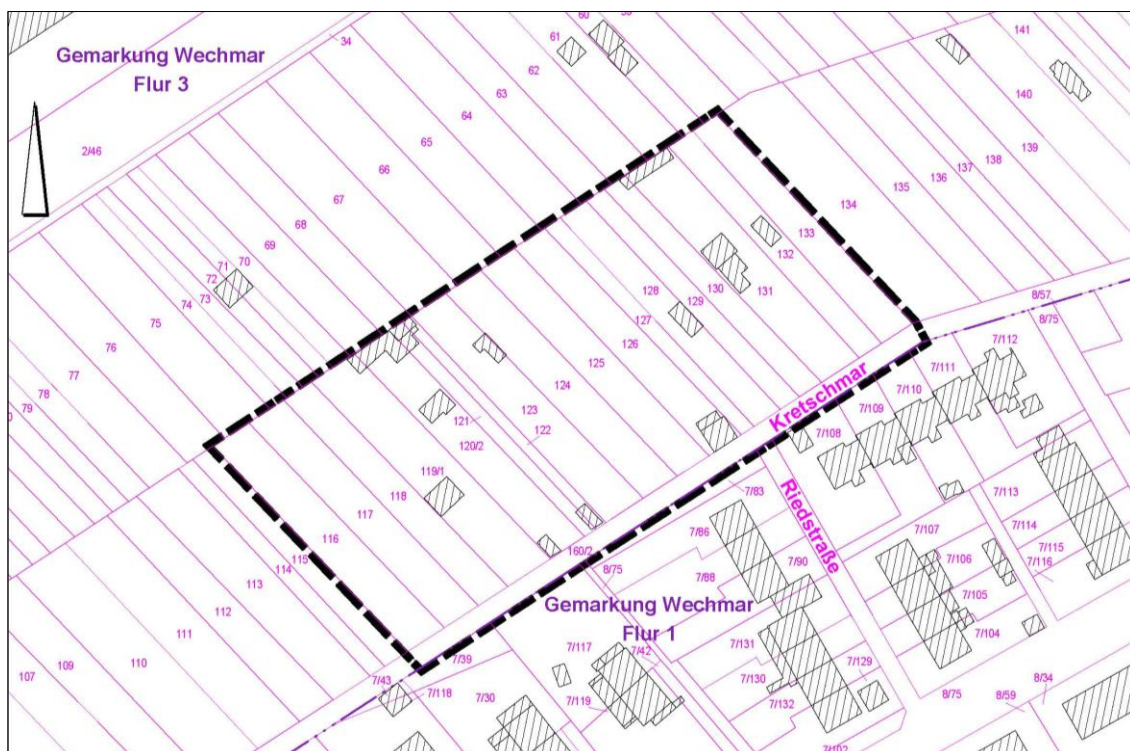


Abb. 2: Geltungsbereich auf der Liegenschaftskarte mit Gebäudebestand

1.2 Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen und zu beachten.

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH – Richtlinie
- Gesetz über Natur und Landschaft (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.



Wasserhaushalt

Nach § 48 Abs. 3 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Naturschutz

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 Abs. 1 BImSchG verankert.

1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Nordöstlich der Ortslage erstreckt sich das Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Wandersleben“, welches vom FFH- Gebiet Nr. 55 „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ sowie vom EU-Vogelschutzgebiet SPA 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädttaue“ überlagert wird.

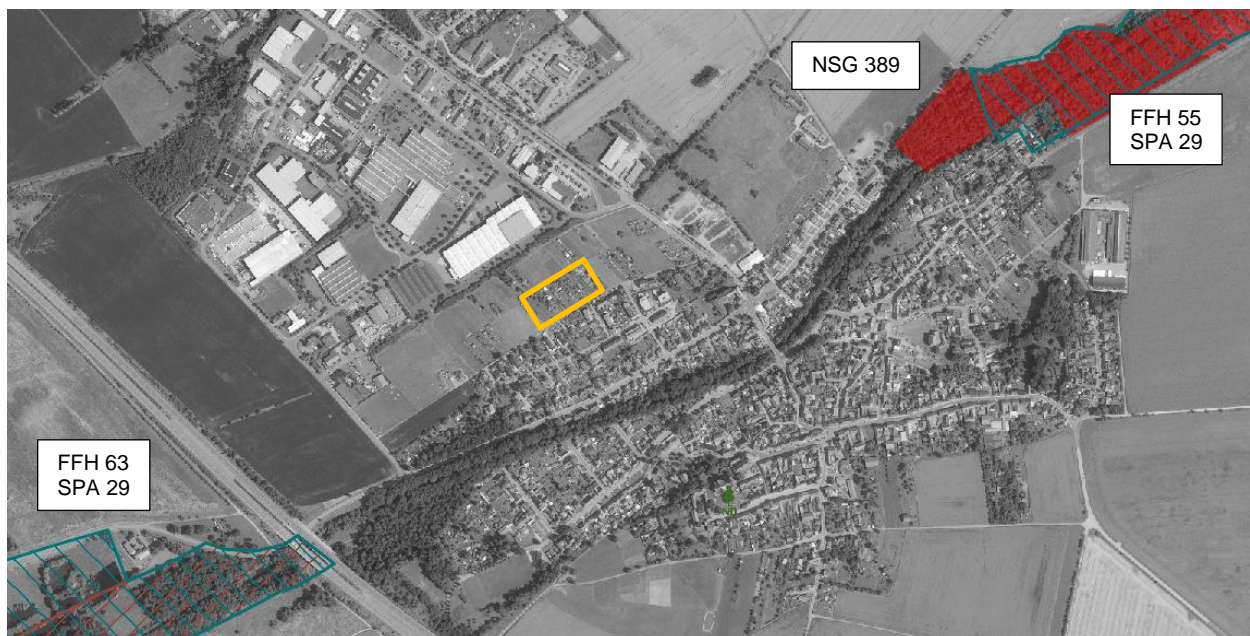


Abb. 3: Schutzgebiete im Planungsraum Wechmar (Quelle: Thüringen Viewer)
EU-Vogelschutzgebiet SPA 29 (türkise Schraffur), FFH-Gebiet 55 und 63 (braune Schraffur), NSG 389 (rote Fläche),
Plangebiet (orange Kennzeichnung)

Südwestlich der Ortslage erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet SPA 29 „Ohrdrufener Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“, welches hier durch das FFH-Gebiet 63 „Truppenübungsplatz Ohrdruf – Jonastal“ überlagert wird und bis an die Bundesautobahn BAB 4 reicht. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kretschmar“ nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet und lt. Kartendienst des TLUBN nicht in einem Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

1.2.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011, 1. E RP-MT 2019)

Der RP-MT 2011 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Es liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Burgenland „Drei Gleichen“ (rote Schraffur) sowie im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz „hw-11 - Untere Apfelstädt“ (hellblaue Schraffur). In dem überschwemmungsgefährdeten Bereich ist im Mittel etwa alle 200 Jahre (HQ200) mit extremem Hochwasser zu rechnen. Der Entwurf des geänderten Regionalplans E RP-MT 2019 trifft für das Plangebiet keine neuen Ausweisungen. Es sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

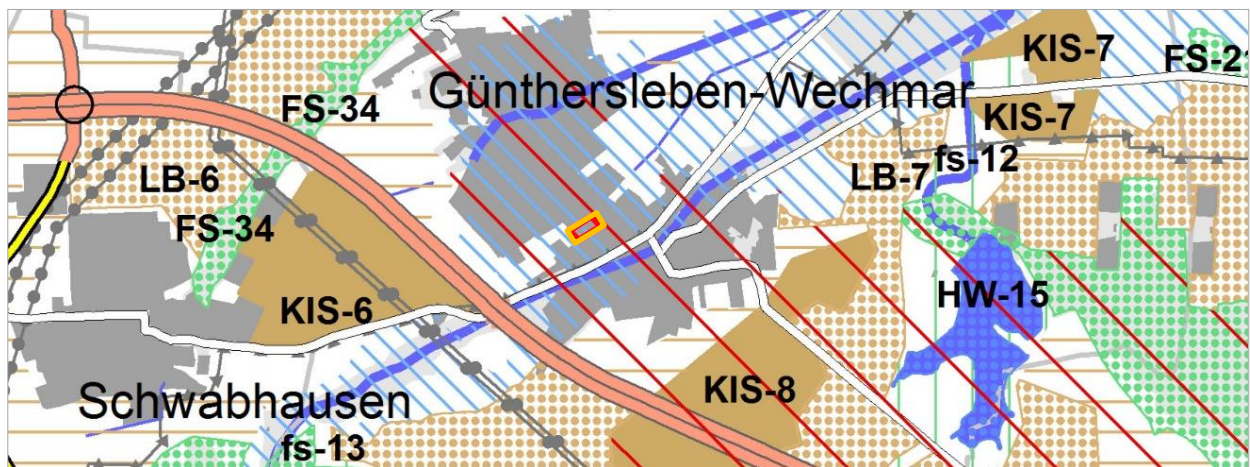


Abb. 4: Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011, Plangebiet (orange Kennzeichnung)

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Landgemeinde Drei Gleichen befindet sich noch im Planverfahren. Im 2. Entwurf des FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten (Erholungsgärten / Nutzgärten) ohne Rechtsstatus gemäß Bundeskleingartengesetz ausgewiesen. Der B-Plan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.



Abb. 5: Feststellungsexemplar des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen, Plangebiet (orange Kennzeichnung)

Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kretschmar“ ist der Landschaftsplan „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ (INL, 2024) maßgeblich. In der Karte Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist das Plangebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und dem Entwicklungsziel „Erhalt und Verbesserung der Lebensraum-, Erholungs- und klimatischen Ausgleichsfunktion sowie des Ortsbildprägenden Charakters von Gärten, Dauerkleingärten, Wochenendhaussiedlungen oder sonstigen Grünflächen“ dargestellt.



Abb. 6: Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ (INL, 2024), Plangebiet (orange Kennzeichnung)

2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

Die Gemeinde Wechmar liegt im Zentrum des Landkreises Gotha, etwa 7 km südöstlich von Gotha. Das Plangebiet an der Straße „Kretschmar“ befindet sich nordwestlich der Ortslage Wechmar und wird dem Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland zugeordnet. Das Relief des Geltungsbereichs ist bei einer Höhe von 302 m ü. NN nahezu eben.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar sind folgende umweltrelevante Veränderungen verbunden, deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht geprüft und bewertet werden.

- Begrenzung der Flächenversiegelung und Bebauung

2.1 Boden, Fläche

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich pleistozäner Terrassen im Ausstrichbereich der Schichten des Mittleren Keupers (Unterer Gipskeuper), welcher durch quartäre Kiese überlagert wird. Im Geltungsbereich kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor. Die anstehende Bodenart sandiger Lehm – Braunerde (ds31) ist in der Regel durch mittleres Ertragspotenzial, mittlere Wasserspeicherfähigkeit und Versauerungstendenz gekennzeichnet.

Die Böden des Plangebiets sind aufgrund der langjährigen Nutzung als Gartenland anthropogen geprägt und in Teilen bebaut und versiegelt. Die offenen Gartenböden werden als Grabeland oder Grünland genutzt und erfüllen alle Bodenteilfunktionen (Lebensraum, Regulation, Produktion). In den versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen stark eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden. Die unbebauten Gartenflächen weisen in der Gesamtbewertung des Bodenfunktionserfüllungsgrades (Kartendienst des TLUBN) eine mittlere Einstufung auf.

Die Gärten im Plangebiet haben unterschiedliche Flächengrößen und Bebauungsdichten, sie werden alle von der Straße Kretschmar erschlossen.





Abb. 7: Bodengeologische Karte, Kartendienst TLUBN

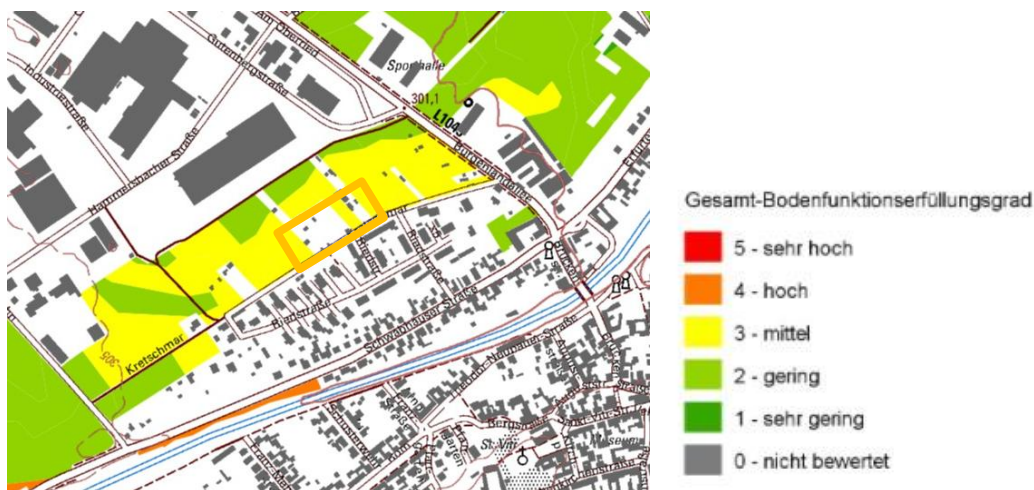


Abb. 8: Gesamtbewertung Bodenfunktionserfüllungsgrad, Kartendienst TLUBN

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Da das Plangebiet bereits langjährig als Gartenland genutzt und teilweise kleinteilig bebaut ist, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit der Gartengrundstücke wird den Versiegelungsgrad langfristig nicht erhöhen, sondern bestenfalls verringern.

Für das Schutzgut Fläche sind mit dem Erhalt des Gartenlandes und der Nutzung zur Kleintierhaltung sowie der Beschränkung auf eine gartentypische Bebauung keine Umweltauswirkungen verbunden.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind Wege, Platzflächen und Stellplätze in ungebundener Bauweise bzw. als Rasenwege wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden.

Maßnahmen zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erforderlich

Schutzgut Boden: keine Umweltauswirkungen,
Schutzgut Fläche: keine Umweltauswirkungen

2.2 Wasser

a) Zustandsbewertung

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Als nächstgelegenes Fließgewässer 1. Ordnung durchfließt die Apfelstädt die Ortslage von Wechmar von Südwest nach Nordost und ist vom Plangebiet ca. 210 m entfernt. Etwa 660 m nördlich vom Plangebiet verläuft der Mühlgraben (2. Ordnung) durch die Ortslage von Günthersleben. Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Mittelthüringen im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz „hw-11 - Untere Apfelstädt“, welches als überschwemmungsgefährdeter Bereich etwa alle 200 Jahre von extremem Hochwasser betroffen ist. Das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft und Fließgewässer ist hoch.

Grundwasser

Gemäß Landschaftsplan ist im Plangebiet das Grundwasser im Lockergestein über Festgestein gegenüber flächenhaft eintretenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit hohem natürlichem Grundwasserstand, der Grundwasserflurabstand ist < 5 m. Die Leistungsfähigkeit hinsichtlich Grundwasserdargebot und -neubildung wird als mittel eingestuft. Laut Kartendienst TLUBN fließt das Grundwasser Richtung Nordost, die Nitratbelastung ist gering. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Sicherung der Gartennutzung und Kleintierhaltung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Begrenzung der Bebauung und



Teil II – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Dezember 2025

Versiegelung sind langfristig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist der Austritt wassergefährdender Stoffe aus ortsfesten Anlagen zur Lagerung von Festmist aus der Kleintierhaltung gemäß § 3 Abs. 2 der Thüringer Anlagenverordnung (ThürVAwS) zu verhindern.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Alle Wege, Platzflächen und Stellplätze sind in ungebundener Bauweise bzw. als Rasenwege wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten. Die Randbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche sind als unbefestigte Grünstreifen zu belassen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und Thüringer Niederschlagswasserverordnungsverordnung vorzugsweise ortsnahe versickert oder verdunstet werden. Die Sammlung in Wasserspeichern ermöglicht die Nutzung als Brauchwasser und die Drosselung der Einleitmengen.

Schmutzwasser

Über die Erschließung des Gartengebietes liegen bisher keine Informationen vor.

Schutzgut Wasser: keine Umweltauswirkungen

2.3 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Thüringer Becken und im Klimabereich Hügelländer, Höhenzüge und Täler im Übergangsbereich vom Tief- zum Bergland. Kennzeichnend für das Gebiet sind milde Temperaturen und sehr geringe Niederschläge, was auf die Regenschattenwirkung auf der Leeseite des Thüringer Waldes zurückzuführen ist. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 10,0 °C bei mittleren Jahresniederschlägen von 714 mm (Wetterdienst.de, Station Waltershausen, 2020-2025, Stand 04/2025). Die Hauptwindrichtung ist Südwest und West.

Das Lokalklima des Plangebiets ist dem Klimatop Freiland zuzuordnen. Allerdings sind die positiven Eigenschaften wie Kaltluftentstehung, ausreichende Luftfeuchte und Luftaustausch durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet und die südlich gelegene Ortslage deutlich gemindert. Beeinträchtigungen bestehen durch Emissionen der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen und der BAB 4.



b) Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen von Klima und Luft verbunden. Die Begrenzung der Bebaubarkeit der Gartenflächen hat langfristig positive Auswirkungen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Klima sind Oberflächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten, um die Wärmespeicherung auf den befestigten Flächen zu reduzieren. Zur Verringerung der durch Flächenversiegelung negativen Auswirkungen auf das Kleinklima werden die bebaubaren Flächen für Gartenlauben einschließlich Terrasse, Nebenanlagen, Anlagen zur Kleintierhaltung, Stellplätze und Wege begrenzt.

Schutzgut Klima und Luft: keine Umweltauswirkungen

2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Zustandsbewertung

Die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte im Juni 2025 durch eine Geländeaufnahme auf Grundlage der Flurkarte und des Luftbildes. Das Plangebiet besteht aus Gartenflächen in Nutzung (9351) und der südlich angrenzenden Straße Kretschmar (9213). Gesetzlich geschützte Biotope kommen nicht vor. Die Lage und Ausdehnung der Biotoptypen ist im Bestandsplan (Abb. 8) dargestellt.

Die Gärten sind unterschiedlich groß und mehr oder weniger dicht mit kleinteiligen Lauben, Schuppen, Gewächshäusern, Terrassen, Wegen und Garagen bebaut. Die Gartenflächen sind teils als Rasen- oder Wiesenflächen, teils als Grabeland zum Gemüseanbau und teils als Gehölzflächen ausgebildet. Es finden sich sowohl Obstbäume und Beerensträucher als auch Ziersträucher und Koniferen unter den bestehenden Gehölzen. Die Bedeutung der Gärten für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt ist als mittel einzustufen, sie bieten Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum. Das Plangebiet ist umgeben von Grünland und weiteren Gartenflächen sowie von Gärten der Wohnbebauung im Süden.

Das Plangebiet befindet sich im Zugkorridor für Wasservögel inkl. Schreit- und Kranichvögel, die in der Talsperre Wechmar östlich der Ortslage ein Rast- und Nahrungsgebiet haben, im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters und im Bereich für Rotmilanschut, es ist aber für die geschützten Tierarten nicht besonders geeignet.



b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die Gärten planungsrechtlich gesichert und die bauliche Nutzung reglementiert. Davon profitieren Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Grünflächen bleiben erhalten, der Anteil an Versiegelung wird begrenzt.

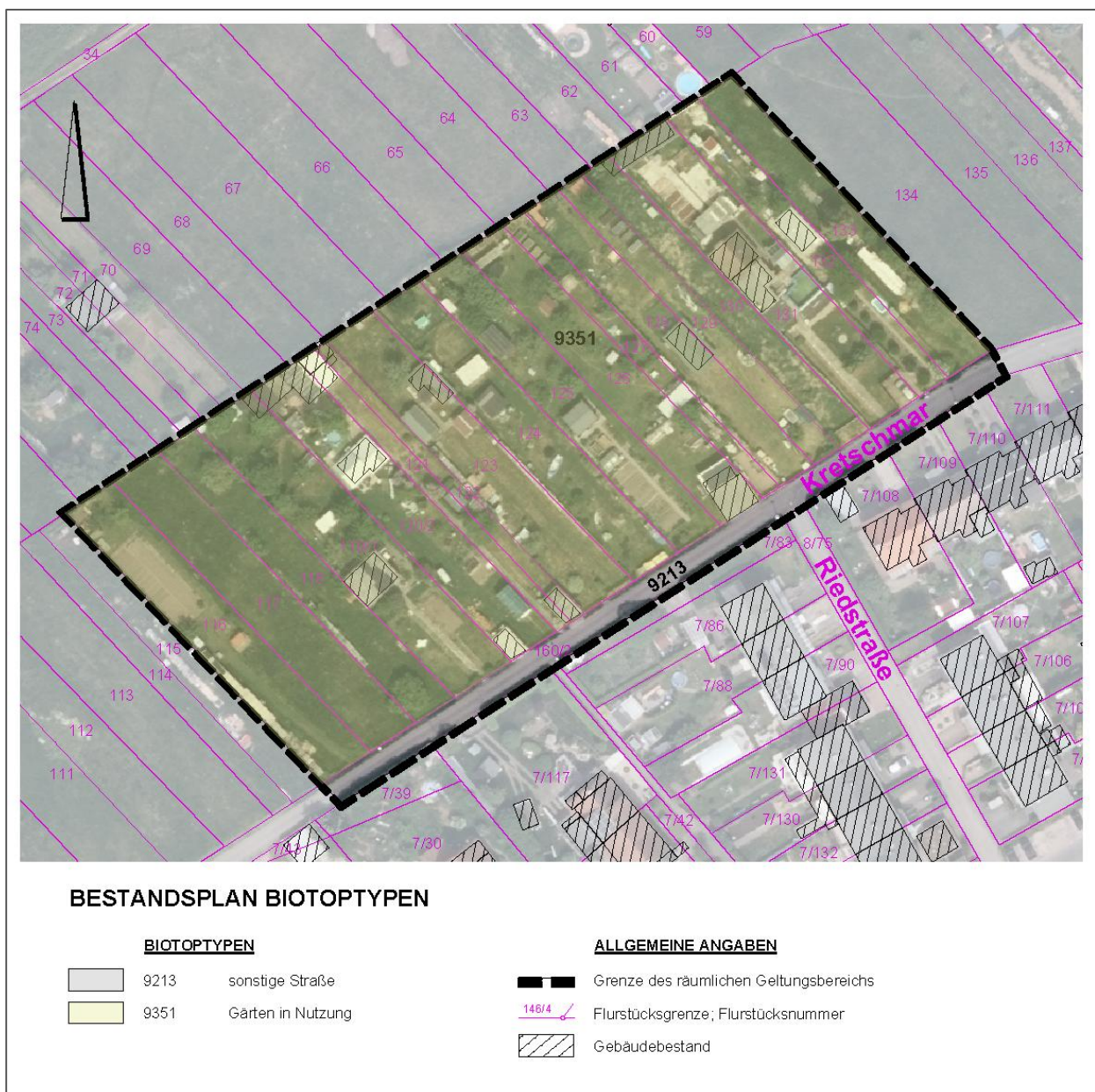


Abb. 9: Bestandsplan Biototypen



Abb. 10: Blick entlang Straße Kretschmar Ri. NO, Gärten links



Abb. 11: Blick entlang Kretschmar Ri. SW, Gärten rechts



Abb. 12: Einblick in die Gärten



Abb. 13: Einblick in die Gärten

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Pflanzung von Koniferenhecken als Einfriedung nicht zulässig. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatschG sind Gehölzfällungen und Rodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen werden die bebaubaren Flächen je Nutzungseinheit in Flächengröße und Gebäudehöhe begrenzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: keine Umweltauswirkungen

2.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Wechmar, nördlich der Wohnbebauung Riedstraße. Die Gärten des Plangebietes sind teils von anderen Gärten und teils von Grünland umgeben, weiter nördlich erstreckt sich das Gewerbegebiet von Günthersleben-Wechmar. Das Plangebiet wird von der Straße „Kretschmar“ über die Burgenlandallee erschlossen. Die eingezäunten Gärten bilden mit ihren Rasenflächen, Bäumen und Sträucher trotz der teils dichten kleinteiligen Bebauung einen grünen Teil des Ortsrandes. Die Landschaftsbildqualität und Erholungseignung der Fläche können als mittel bewertet werden. Beeinträchtigend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken sich innerhalb des Plangebietes die artfremden Garagen, ein hoher Anteil an Koniferen und die teils hohe Dichte an Gebäuden und versiegelten Flächen aus. In der näheren Umgebung bilden die großen und hohen Hallenbauten im Gewerbegebiet eine Vorbelastung des Landschaftsbildes.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt langfristig zum Erhalt der Gartenflächen mit Kleintierhaltung und zur Sicherung eines dem Gebiet angemessenen Bebauungs- und Versiegelungsanteils. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung aus und verhindert somit die Verfestigung eines städtebaulichen Missstands.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ist das Maß der baulichen Nutzung durch maximale Flächengrößen und Höhen begrenzt. Einfriedungen sind dorfbildgerecht als Hecken oder Zäune mit maximaler Höhe von 2,00 m auszubilden, wobei Koniferenhecken, Mauern und Stabmattenzäune mit Sichtschutz-Einschubstreifen nicht zulässig sind.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung: keine Umweltauswirkungen

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet besteht aus privaten Gartenflächen, die anthropogen geprägt und mehr oder weniger intensiv genutzt werden. Die Erholungsnutzung, die gärtnerische Nutzung zum Anbau von Obst und Gemüse sowie die Kleintierhaltung fördern das Wohlbefinden und die Gesundheit der Eigentümer und Nutzer. Auch für die allgemeine Bevölkerung haben Gärten am Ortsrand eine wichtige Bedeutung als typische Ortsrandbegrünung. Emissionen des Gewerbegebietes und Verkehrsemissionen der



Burgenlandallee und der BAB 4 stellen Vorbelastungen des Gebietes dar. Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit gehen vom Plangebiet nicht aus.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der Gartennutzung mit Kleintierhaltung vor und beschränkt die bisher unregelmäßige teils übermäßige Bebauung der Gartenparzellen. Dies ermöglicht eine der menschlichen Gesundheit zuträglichere Nutzung der Flächen und kommt nicht nur den Eigentümern, sondern auch den Nachbarn im Wohngebiet Riedstraße zugute.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* möglicher visueller Beeinträchtigungen des Menschen werden mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung und die Ausbildung der Einfriedung festgesetzt.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: keine Umweltauswirkungen

2.7 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz oder sonstige Sachgüter bekannt. In der Ortslage Wechmar gibt es das Bodendenkmal Wasserburg, das Denkmalensemble Historischer Ortskern und eine Reihe von Einzeldenkmälern, darunter die Kirche St. Viti, die Domäne, das Landhaus Studnitz, das Bach-Stammhaus, die ehemalige Schule, die Gemeindeschänke, die Mühle, das Pfarrhaus, Hofanlagen und Wohnhäuser, die in der Denkmalliste verzeichnet sind.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind für die in der weiteren Umgebung vorhandenen Kulturdenkmale in der Ortslage Wechmar keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 16 ThürDSchG) verwiesen.



Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Umweltauswirkungen

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise ist das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere. Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate und auf lebende Organismen.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. Übermäßige Bodenversiegelungen oder die Unterbrechung von klimarelevanten Frischluftschneisen durch Bebauung können das Ortsklima nachhaltig negativ beeinflussen und so die Lebensqualität des Menschen verschlechtern. Aber auch Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen, wie Gebäude, Straßen oder Stromtrassen zurückzuführen.

Auf Grund des Erhalts bestehender privater Erholungs- und Nutzgärten mit Kleintierhaltung sowie der Reglementierung der Bebauung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß hat die Umsetzung des Bebauungsplans „Kretschmar“ keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Demzufolge sind auch keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.

2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen

Der Austritt wassergefährdender Stoffe aus ortsfesten Anlagen zur Lagerung von Festmist aus der Kleintierhaltung gemäß § 3 Abs. 2 der Thüringer Anlagenverordnung (ThürVAwS) ist zu verhindern.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch den Abfallservice des Landkreises Gotha. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG) in die Kläranlage Ohrdruf.

Erneuerbare Energien und sparsame, effiziente Energienutzung

Durch Einsatz neuester Technologien wird eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie erreicht.



Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Plangebiet gibt es keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Mit dem Erhalt der Gartenflächen sind nur positive Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit dem Bebauungsplan „Kretschmar“ ist keine Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Planungsgebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn der Bebauungsplan zur Ausweisung von „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten und für Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ unterbleibt, würde das Gartengelände weiterhin als solches genutzt. Die übermäßige und unkontrollierte Bebauung könnte sich erhöhen und somit den städtebaulichen Missstand verfestigen, wodurch auch das Landschaftsbild und die Erholungseignung beeinträchtigt würden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann. Die Reglementierung der Bebauung und Versiegelung ist sinnvoll und an den Bestandsort geknüpft.

4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Mit dem Bebauungsplan „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar sind keine baulichen Erweiterungen über das bisher erfolgte oder angemessen mögliche Maß hinaus geplant. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung begrenzen die Bebauung in Fläche und Höhe.

Da keine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können, liegt kein Eingriff vor. Demzufolge sind keine Bilanzierung und auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Mit Hilfe der *Vermeidungsmaßnahmen*:

- Beschränkung der Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung (Maß der baulichen Nutzung)
- Verhinderung des Austritts wassergefährdender Stoffe aus ortsfesten Anlagen zur Lagerung von Festmist aus der Kleintierhaltung gemäß § 3 Abs. 2 der Thüringer Anlagenverordnung (ThürVAwS)
- Einfriedungen sind dorfbildgerecht als Hecken oder Zäune (max. Höhe 2,00 m) auszubilden, Koniferenhecken, Mauern und Stabmattenzäune mit Sichtschutz-Einschubstreifen sind nicht zulässig
- Gehölzfällungen vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit
- Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern

und der *Verringerungsmaßnahmen*:

- Wasserdurchlässige und versickerungsfähige Gestaltung von Wegen, Platzflächen und Stellplätzen in ungebundener Bauweise bzw. als Rasenwege
- Erhalt der Randbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche als unbefestigte Grünstreifen
- Begrenzung visueller Beeinträchtigung durch maximale Gebäudehöhen und -flächen

sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Wege- und Platzflächen sind auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen. Alle Wege- und Platzflächen sind in ungebundener Bauweise bzw. als Rasenwege herzustellen.

Diese Festsetzung reduziert die Bodenversiegelung und ermöglicht eine Versickerung von Regenwasser, was sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima auswirkt.

Einfriedungen sind in Form von Hecken bzw. als Zäune unter Verwendung ortsüblicher, dorfbildgerechter Materialien (z.B. Holzstaketenzäune) herzustellen. Die Errichtung von Stabmattenzäunen mit Sichtschutz-Einschubstreifen ist nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,00 m. Die Errichtung von Mauereinfriedungen ist nicht zulässig. Koniferenhecken sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Für Hecken-einfriedungen sind standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen, welche der Avi- und Insektenfauna Lebensraum und Nahrung bieten.



Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG sind Gehölzfällungen und Rodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

Die Festsetzung dient dem Schutz von Individuen besonders geschützter Arten vor Störung und Tötung.

Der Austritt wassergefährdender Stoffe aus ortsfesten Anlagen zur Lagerung von Festmist aus der Kleintierhaltung ist gemäß § 3 Abs. 2 der Thüringer Anlagenverordnung (ThürVAwS) zu verhindern. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen.

6 Zusätzliche Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden neben aktuellen Standortaufnahmen vorrangig der Landschaftsplan „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ (INL, 2024) sowie vorhandene Daten der Fachbehörden (Umweltbehörde Landkreis Gotha, Thüringen Viewer, Kartendienst TLUBN) herangezogen. Bei der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse) aufgetreten.

7 Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan „Kretschmar“ beabsichtigten Veränderungen wurden in der erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Reglementierung der baulichen Nutzung der privaten Gartengrundstücke sichert den Erhalt der Gärten mit einem dem Gebiet angemessenen Bebauungs- und Versiegelungsanteil. Mit dem Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden, da die Flächen bereits genutzt und bebaut sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann die Verfestigung eines städtebaulichen Missstands verhindern.

Schutzgüter	Umweltauswirkungen (erheblich/ mäßig erheblich/ gering/ keine/ positive Wirkung)
Boden, Fläche	keine Umweltauswirkungen, keine Umweltauswirkungen
Wasser	keine Umweltauswirkungen



Klima, Luft	keine Umweltauswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	keine Umweltauswirkungen
Landschaftsbild, Erholungseignung	keine Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	keine Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Umweltauswirkungen
	Eingriffserheblichkeit: keine

8 Quellen, Abkürzungen

Bundesamt für Naturschutz, Geoportal: Schutzgebiete in Deutschland,
<http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete>

Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief, <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft>

Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura>

Europäische Union (2002): Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

Europäische Union (2009): Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

INL, Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung Susann Schleip: Landschaftsplan „Untere Apfelstadt – Drei Gleichen“. Drei Gleichen 2024

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.): Regionalplan Mittelthüringen, 2011 und Änderung (1. Entwurf) 2019

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Kartendienste des TLUBN Jena,
<http://www.tlug-jena.de/kartendienste>

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG, 2004): Die Naturräume Thüringens, Naturschutzreport Heft 21, Jena

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG, 2017): Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens, Jena

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel, 2014

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Kompetenzzentrum Geodateninfrastruktur (GDI-Th): Thüringen Viewer

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell, August 2005, Erfurt

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Juli 1999



Teil II – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Dezember 2025

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO), vom 17. März 1999, GVBL 1999

Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung: Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, 1994

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora Fauna Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
LP	Landschaftsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
N/S/O/W	Norden/Süden/Osten/Westen
UB	Umweltbericht
UNB	Untere Naturschutzbehörde

Gotha, im Dezember 2025

Planverfasser:



Anke Scheffler
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)

