



**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 1
Begründung
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. Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3. Rechtsverhältnisse	7
4. Übergeordnete Planungen	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	8
4.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	8
4.3 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete	10
4.4 Flächennutzungsplan (FNP)	10
4.5 Landschaftsplan (LP)	11
4.6 Schutzgebiete	12
5. Planung	13
5.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	13
5.2 Allgemeine Ziele	14
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.4 Erschließung	15
5.5 Grünflächen	15
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15



7. Flächenbilanz	16
8. Kosten	16
Hinweis	17
Verfahrensvermerke	17



1. ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1,05 Hektar große Fläche im Nordwesten der Ortslage Wechmar, südöstlich des zwischen Günthersleben und Wechmar gelegenen Gewerbegebietes „Oberried“. Südlich grenzt die Wohnbebauung im Bereich der Riedstraße an. Bei den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken handelt es sich um privat genutzte Gartengrundstücke, die erhebliche Unterschiede in der Größe der Flurstücke und der Dichte der jeweils vorhandenen Bebauung aufweisen. Die teilweise dichte Bebauung entstammt der Zeit vor der politischen Wende. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Drei Gleichen das Ziel, den derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümern einen planungsrechtlichen Rahmen für die Nutzung der Grundstücke an die Hand zu geben.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Verhinderung der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes durch weitere ungesteuerte Bautätigkeit im Plangebiet,
 - Begrenzung von Flächenversiegelungen im Plangebiet auf ein für Gartengrundstücke städtebaulich verträgliches Niveau.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen. Es grenzt nördlich an die in westlicher Richtung von der Burgenlandallee abzweigende Straße „Kretschmar“ an.

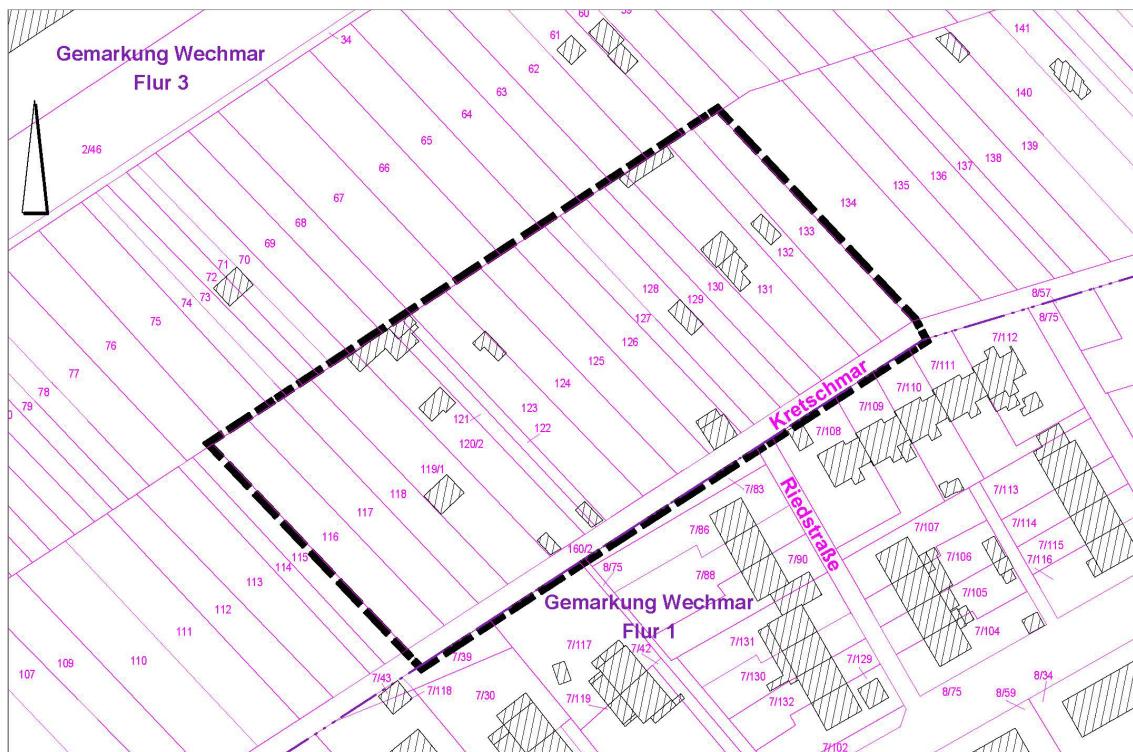


Abb. 2: Lageplan mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen, „Offene Geodaten“)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar:

Flur 3: 116, 117, 118, 119/1, 120/2, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 und 133 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 160/2 (Straßenparzelle der Straße „Kretschmar“).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,05 Hektar und wird begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| Im Nordwesten | durch die Flurstücke 59 bis 76 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar |
| Im Nordosten | durch das Flurstück 134 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar. |
| Im Südosten | durch die Wegeparzelle „Kretschmar“, Flurstück 160/2 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar. |
| Im Südwesten | durch das Flurstück 115 in der Flur 3 der Gemarkung Wechmar. |

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert wurde.

Für die Gemeinde Drei Gleichen liegt der Flächennutzungsplan als 2. Entwurf mit Stand Mai 2024 vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 10 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.





Abb. 3: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025)

Private Gartenparzellen mit der Möglichkeit der Kleintierhaltung dienen überwiegend dem Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung. Das LEP 2025 enthält in den Kapiteln 4.4 „Tourismus und Erholung“ und 6.1 „Freiraum und Umwelt“ zum Thema „Gärten“ keine Aussagen.



4.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des RP-MT 2011 ist der im ländlichen Raum gelegene Ortsteil Wechmar der Gemeinde Drei Gleichen dem Grundversorgungsbereich der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teifunktionen eines Oberzentrums zugeordnet. Südwestlich des Ortsteils verläuft die BAB 4 als europäisch bedeutsame Straßenverbindung; ca. 2,8 km westlich von Wechmar befindet sich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 247 als überregional bedeutsame Straßenverbindung.

Der Ortsteil Wechmar liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Burgenland „Drei Gleichen“, dessen Funktionen zu sichern und zu entwickeln sind.

Der Regionalplan Mittelthüringen weist den zwischen dem durch den Ortsteil Wechmar verlaufenden Fließgewässer 1. Ordnung „Apfelstädt“ und dem durch die Ortslage Günthersleben verlaufenden Fließgewässer 2. Ordnung „Mühlgraben“ gelegenen Bereich als Teil des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz „hw-11 – Untere Apfelstädt“ aus.

Gemäß Grundsatz G 4-7 des RP-MT soll in den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz „der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“. (RP-MT 2011, S. 71 f.)

In der Begründung zu Grundsatz G 4-7 heißt es, dass die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz „überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers, mit dem im Mittel etwa alle 200 Jahre zu rechnen ist (HQ200), überflutet werden können“, beinhalten, in denen vorhandene Hochwasserschutz-einrichtungen keine Wirkung zeigen. (RP-MT 2011, S. 72)

„Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten dient dem Schutz vor den nachteiligen Auswirkungen von Hochwasserereignissen. Die Gemeinden und Landkreise erhalten Kenntnis über die latente Gefahr einer Überschwemmung und können dies insbesondere bei der Bauleitplanung bzw. bei entsprechenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigen.“ (RP-MT 2011, S. 72)

In der Raumnutzungskarte des RP-MT-2011 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.



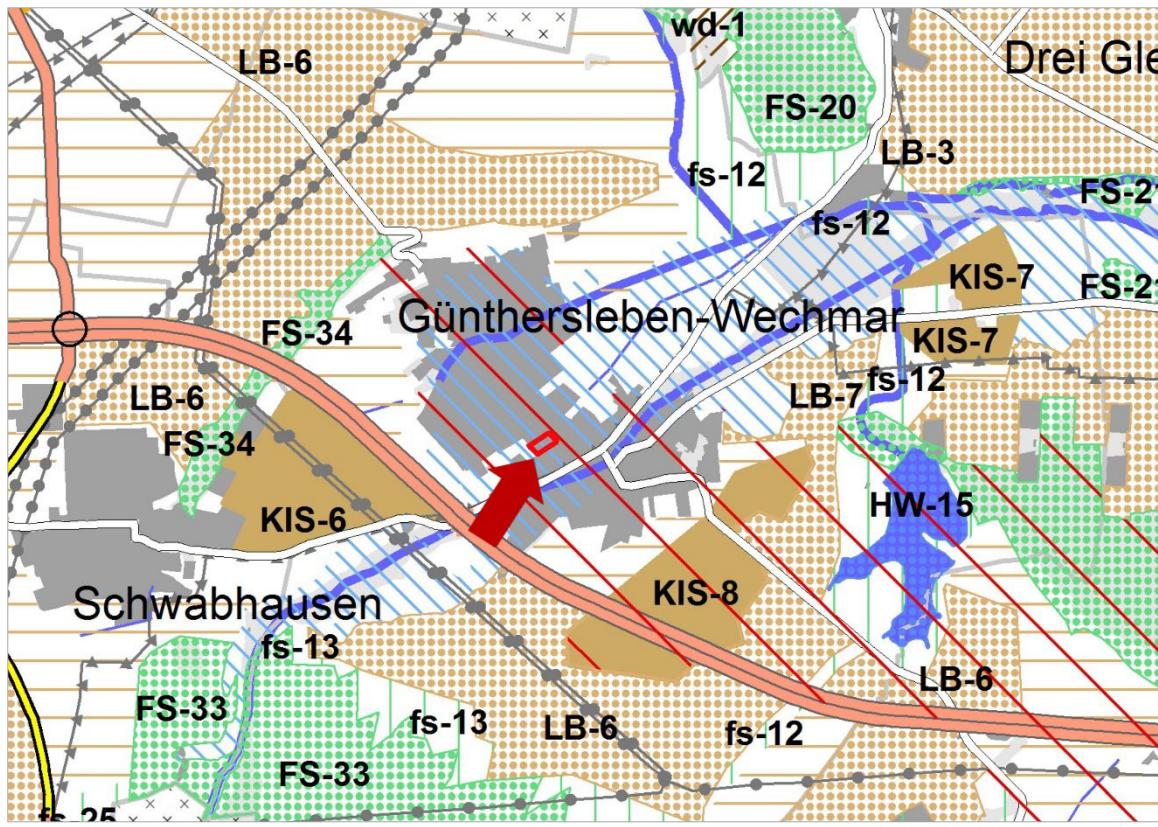


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes.

4.3 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete

Gemäß Kartendienst des TLUBN liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Derzeit erfolgt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Landgemeinde Drei Gleichen. Das Planverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde abgeschlossen. Aufgrund von Änderungen in den Ausweisungen des FNP wurde ein 2. Entwurf aufgestellt, für welchen in der Sitzung des Gemeinderats vom 29.05.2024 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst wurde.



Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten (Erholungsgärten / Nutzgärten) ohne Rechtsstatus gemäß Bundeskleingartengesetz ausgewiesen. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Da das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

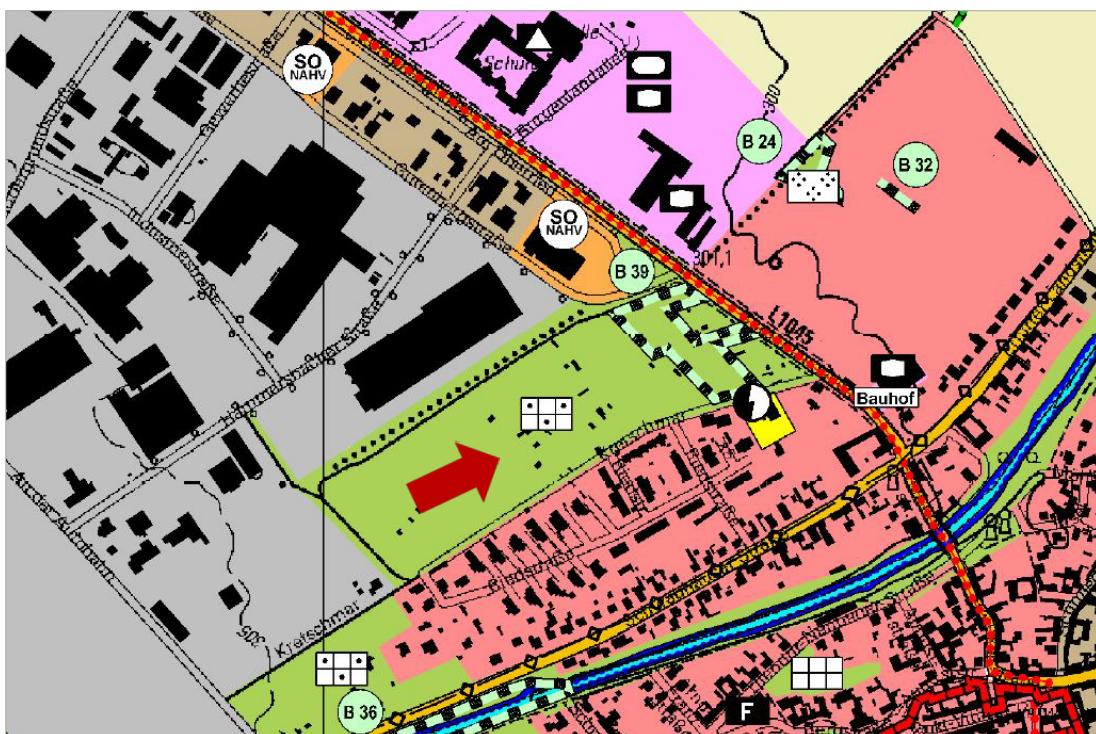


Abb. 5: Auszug aus dem Feststellungsexemplar des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen. Der rote Pfeil weist auf das Plangebiet.

4.5 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ (Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung - INL Schleip, Drei Gleichen 2024) maßgeblich (vgl. Abb. 6). In der Entwicklungskonzeption des



Landschaftsplans 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.

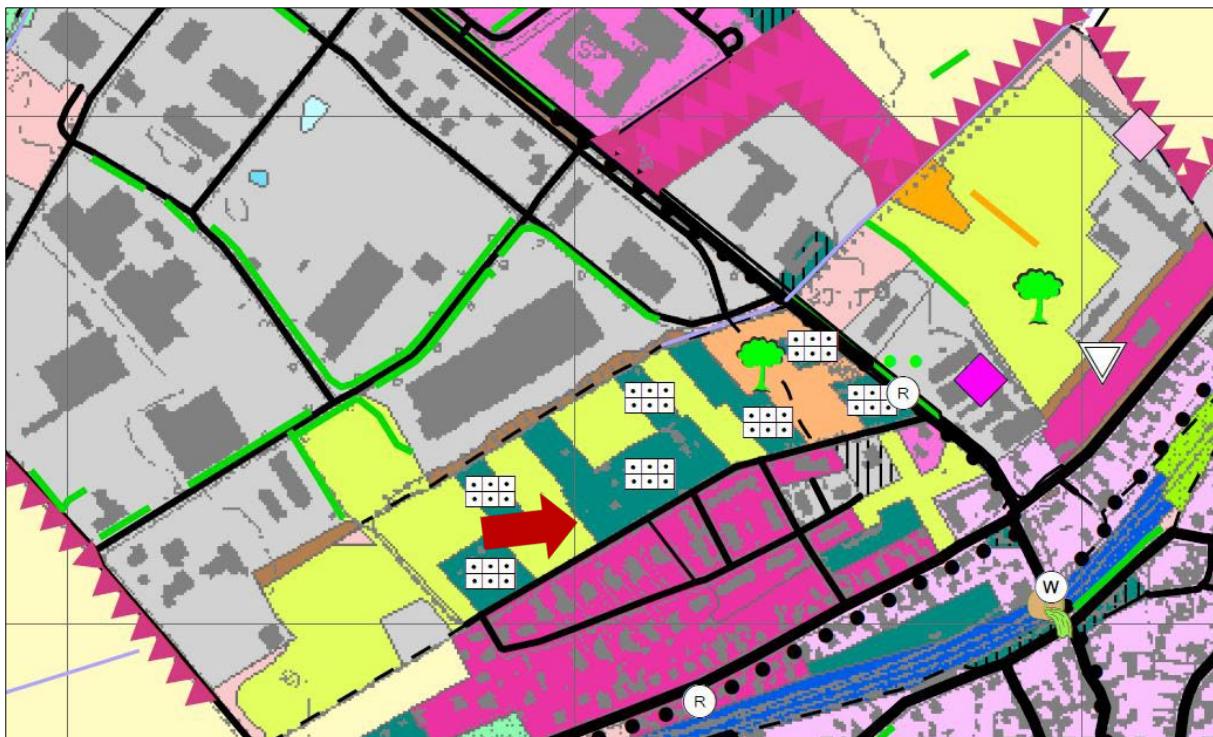


Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“
Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

4.6 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Schutzgebiete berührt. Etwa 700 Meter nordöstlich des Geltungsbereichs beginnt das Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädtal zwischen Wechmar und Wandersleben“. In einer Entfernung von ca. 150 Meter weiter östlich befinden sich zudem das EU-Vogelschutzgebiet „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtal“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtal zwischen Wechmar und Neudietendorf“.



Südwestlich der Ortslage erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet SPA 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“, welches hier durch das FFH-Gebiet 63 „Truppenübungsplatz Ohrdruf – Jonastal“ überlagert wird und bis an die Bundesautobahn BAB 4 reicht.



Abb. 7: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der nordöstlich und südwestlich des Plangebiets gelegenen Schutzgebiete (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.



5.2 Allgemeine Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Absicht, ungesteuerten Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entgegenzuwirken und den Charakter einer Gartenanlage bauplanungsrechtlich zu wahren. Im Plangebiet sind daraus folgend die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Gartenlaube je Flurstück zum vorübergehenden Aufenthalt zulässig. Die zulässige Grundfläche einer Gartenlaube einschließlich Terrasse, Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung, sowie Stellplätzen und Wegen ist mit maximal 20% der Fläche eines Flurstücks festgesetzt. Da teilweise mehrere Flurstücke als eine Nutzungseinheit genutzt werden, wird die Gesamtfläche einer Nutzungseinheit der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zugrunde gelegt. Um große Nutzungseinheiten durch die Prozentregelung nicht zu bevorteilen und einer weiteren Zersiedelung des Plangebietes entgegenzuwirken, ist die Grundfläche einer Gartenlaube einschließlich Terrasse auf 35 m² begrenzt. Die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Wegen darf die Fläche von maximal 30 m² nicht überschreiten.

Die textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass die Gartenlauben innerhalb eines klar definierten Rahmens errichtet werden, der den Zweck der Erholungsnutzung nicht übersteigt und einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegenwirkt. Die zulässige Grundfläche ermöglicht den Nutzern eine angemessene Nutzung der Grundstücke für den vorgesehenen Erholungszweck, ohne dass das Plangebiet durch großflächige Bauwerke in seinem Charakter als Gartenanlage beeinträchtigt wird.

Die Errichtung von Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ist im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem Ziel Rechnung, dass das Gebiet nicht durch zusätzliche, für Gartenanlagen uncharakteristische Bauwerke beeinträchtigt wird. Der Verzicht auf derartige bauliche Elemente wahrt nicht nur die Offenheit und den Naturcharakter des Gartengebietes, sondern leistet ebenfalls einen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung.



Die maximal zulässige Höhe der Gartenlauben ist im Geltungsbereich auf 3,50 m über der festgesetzten unteren Bezugshöhe von 302,00 Meter über NHN begrenzt, Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,00 Meter nicht überschreiten.

Die o.a. Festsetzungen dienen dem unter Punkt 5.2 formulierten Planungsziel und sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.

Veränderungen am vorhandenen Gelände in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt, um den Boden vor unnötigen Eingriffen zu schützen, Beeinträchtigungen des Niederschlagsabflusses zu vermeiden sowie um die Überhöhung einzelner Gebäude durch Geländeanhebungen zu verhindern.

5.4 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Gartenanlage erfolgt über die südöstlich verlaufende Straße „Kretschmar“. Ob für das Gartengebiet Anschlüsse an die infrastrukturelle Versorgung bestehen, ist bisher nicht bekannt. Die entsprechenden Versorgungsträger werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

5.5 Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist abgesehen von der zum Zwecke der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich gelegenen Straßenparzelle der Straße „Kretschmar“ vollständig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Erholungs- und Nutzgärten und Flächen für die Kleintierhaltung“ festgesetzt. Mit der Zweckbestimmung verfolgt der Plangeber das Ziel, die im Plangebiet vorhandene Gartennutzung nachhaltig planungsrechtlich zu sichern.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt, das Wege- und Platzflächen auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen sind. Alle Wege- und Platzflächen sind in ungebundener Bauweise bzw. als Rasenwege herzustellen. Die



Begrenzung der Flächeninanspruchnahme befestigter Wege- und Platzflächen sowie die Errichtung in ungebundener Bauweise gewährleistet eine natürliche Regenwasserversickerung und trägt zur Minimierung von Versiegelungen im Geltungsbereich bei. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung der naturnahe Charakter des Plangebietes erhalten.

Weiterhin gilt, dass Einfriedungen in Form von Hecken bzw. als Zäune unter Verwendung ortsüblicher, dorf bildgerechter Materialien (z.B. Holzstaketenzäune) herzustellen sind. Für Einfriedungen ist eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m festgesetzt. Mauereinfriedungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen aus Stabmattenzäunen mit Sichtschutz-Einschubstreifen und Einfriedungen aus Koniferenhecken aus gestalterischen, naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen als nicht zulässig festgesetzt.

6. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches **ca. 10.527 m²**

davon:

Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Private Erholungs- und Nutzgärten und Flächen für die Kleintierhaltung“	ca. 9.804 m²
Verkehrsfläche:	ca. 723 m²

7. KOSTEN

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Drei Gleichen.

Die Kosten der Planaufstellung werden nach Abschluss des Verfahrens auf die zukünftigen Bauherren umgelegt.



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.

Drei Gleichen, den
.....

Leffler

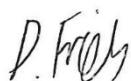
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im Dezember 2025

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

