

# G E M E I N D E   G R A M M E T A L   /   O S   N O H R A

## **Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnstandort Feldkiecker - westlicher Ortsrand“**

### **- Satzung -**

---

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Grammetal  
Schlossgasse 19  
99428 Grammetal (Isseroda)

#### **Planverfasser:**

quaas-stadtplaner  
Schillerstraße 20  
99423 Weimar  
Mail: buero@quaas-stadtplaner.de

# BEGRÜNDUNG

Inhalt:

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>PLANUNGSANLASS.....</b>	<b>4</b>
<b>I.2</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>I.3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>I.4</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>7</b>
<b>I.5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>8</b>
	I.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
	I.5.2 Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung) .....	8
	I.5.3 Sonstige übergeordnete Planungen .....	9
<b>I.6</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHENBEDARF .....</b>	<b>9</b>
	I.6.1 Vorhandene Potentiale .....	9
	I.6.2 Wohnbauflächenbedarf .....	10
	I.6.3 Bevölkerungsentwicklung .....	11
<b>I.7</b>	<b>AUSGANGSBEDINGUNGEN, BESTANDSDARSTELLUNG .....</b>	<b>14</b>
	I.7.1 Lage.....	14
	I.7.2 Topographie.....	15
	I.7.3 Eigentumsverhältnisse .....	15
	I.7.4 Bebauung und Nutzung.....	15
	I.7.5 Technische Infrastruktur .....	15
	I.7.6 Verkehrliche Erschließung.....	16
	I.7.7 Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge .....	16
	I.7.8 Grünausstattung, Natur .....	16
	I.7.9 Umweltbelange .....	16
<b>I.8</b>	<b>ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>18</b>
	I.8.1 Städtebauliche und grünordnerische Zielstellungen .....	18
	I.8.2 Städtebauliches Konzept.....	18
	I.8.3 Bebauung .....	18
	I.8.4 Erschließung.....	19
	I.8.5 Freiräume, Grüngestaltung.....	19
	I.8.6 Artenschutzmaßnahmen .....	19
	I.8.7 Schallschutzmaßnahmen .....	20
	I.8.8 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG .....	21
<b>I.9</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN .....</b>	<b>21</b>
	I.9.1 Vorbemerkung .....	21
	I.9.2 Grünordnerische Ziele .....	21
<b>I.10</b>	<b>PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN .....</b>	<b>22</b>
<b>I.11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>22</b>
<b>I.12</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>22</b>
	I.12.1 Auswirkung auf ausgeübte Nutzungen.....	22
	I.12.2 Verkehr .....	22
	I.12.3 Ver- und Entsorgung .....	22
	I.12.4 Natur, Landschaft, Umwelt .....	23
	I.12.5 Kosten und Finanzierung.....	23

<b>II. Begründung der textlichen Festsetzungen.....</b>	<b>24</b>
<b>II.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>24</b>
II.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	24
II.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	24
II.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	24
II.1.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für deren Erhaltung.....	25
II.1.5 Fahr- und Leitungsrechte .....	25
II.1.6 Immissionsschutz .....	25
<b>II.2 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>25</b>
II.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	25
II.2.2 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen.....	26
<b>II.3 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>26</b>
II.3.1 Verkehrsflächen.....	26

**Abbildungen** **27**

**Quellen** **27**

**Anlage:**

- Baulückenerfassung
- Schallimmissionsprognose vom 04.05.2018
- Schallimmissionsprognose für die Aufenthaltsbereiche im Freien vom 08.05.2019
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom August 2018

## I. Allgemeine Begründung



**Abb. 1** Luftaufnahme Nohra, mit Geltungsbereich (Quelle : Geoportal Thüringen, 09.03.2018)

### I.1 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Grammetal möchte zur Deckung des Eigenbedarfs auch in seiner Ortschaft Nohra Wohnbauland zur Verfügung stellen.

In der Ortschaft Nohra ist in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Bauland von Kindern und Enkeln der ortsansässigen Bevölkerung zu verzeichnen. Im Jahr 2017 lagen 26 Anfragen vor. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Roten Stein-nördlicher Ortsrand“ wurde im Ortsteil Ulla eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erschließung des kleinen Baustandortes erfolgt gegenwärtig. Für die 11 Bauplätze haben sich bereits ausreichend Interessenten gefunden, so dass hier nur noch einzelne Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

In dem Ortsteil Nohra gibt es keine Baulücken oder Brachflächen im bebauten Innenbereich, die als Baugrundstück für ein Wohngebäude zur Verfügung stehen. Die GbR „Feldkiecker“, Weimar stellt ihr Grundstück am westlichen Ortsrand zur Schaffung eines Angebotes für Wohnbauplätze in dem Ortsteil zur Verfügung. Somit soll auf der Gartenfläche am westlichen Ortsrand das Bauplanungsrecht für vier Einfamilienhäuser geschaffen werden.

### I.2 PLANUNGSERFORDERNIS

Das beabsichtigte Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht umsetzbar, da es sich um eine Gartenfläche mit Obstgehölzen handelt, die den Ortsrand von Nohra bildet und nicht erschlossen ist. Um die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für das kleine Baugebiet zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Als Planungsinstrument wird der § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gewählt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wird dabei durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

### **I.3 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB, die Planzeichnung wird nach Maßgabe der BauNVO und PlanzV hergestellt.

Das Planverfahren dient der Ortsabrundung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die auf Grund der Möglichkeit der Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Im diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange abgesehen wird. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB verfasst. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen nach BNatSchG wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB. Außerdem wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Verfahren wird gewählt, da die Kriterien für die Anwendung auf das Plangebiet erfüllt sind:

- Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Abrundung der Bebauung und Siedlungsstruktur
- Das Plangebiet hat eine Fläche von 4.800 m<sup>2</sup> und liegt mit seiner Grundfläche (bei einer GRZ von 0,3 unter der Beachtung einer Überschreitung bei 0,45) unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b BauGB.
- Die Plangebietsfläche schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, auf der die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet wird.
- Es besteht die Anwendungsmöglichkeit von § 13a BauGB.
- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung eines Vorhabens geplant, das keiner Pflicht der Umweltverträglichkeit unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden Fachgutachten erforderlich, deren Aussagen in die Festsetzungen und Begründung eingeflossen sind. Zu den Fachgutachten gehören:

-Vorläufige artenschutzrechtliche Beurteilung für das Bauvorhaben „Feldkiecker“ in der Erfurter Straße in Nohra, Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, vom April 2018

-Ermittlung und Beurteilung der auf das B-Plangebiet wirkenden Schallimmissionen, ITA Ingenieurgesellschaft, Weimar, vom 04.05.2018.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gartenfläche mit zahlreichen Bäumen, so dass hier eine Potentialabschätzung hinsichtlich geschützter Arten erfolgte.

Da die geplante Wohnnutzung einem besonderem Schutz unterliegt, war hierfür eine Schallimmissionsprognose erforderliche, um ggf. Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **Verfahrensschritte:**

Scoping-Termin vor Aufstellungsbeschluss im Landratsamt Weimarer Land in Apolda am: 18.10.2017

An dem Termin zur Vorklärung des Vorhabens nahmen Vertreter der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde und Unteren Naturschutzbehörde teil.

Mit der Vertreterin der Regionalplanung und Kreisentwicklung erfolgte eine Absprache zur Verfahrenswahl am 27.10.2017 per Telefon.

Vom Straßenbauamt Mittelthüringen wurde die Möglichkeit des Anbaus/Grundstückszufahrt mit Schreiben vom 20.11.2017 bestätigt. Zudem wurde die Möglichkeit der Verschiebung des Ortseingangsschildes durch Antrag der Gemeinde mitgeteilt.

Aufstellungsbeschluss, Billigung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am: 28.06.2018

Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt Nr. 8 / 2018 vom 14.07.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung erfolgte vom 23.07.2018 bis 24.08.2018. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die mit der Planung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern. Es wurde von einem Bürger die Einsichtnahme dokumentiert, wobei keine Hinweise und Anregungen festgehalten wurden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden mit Schreiben vom: 16.07.2018

Es wurden 23 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt, von denen 16 eine Stellungnahme abgegeben haben. Von den Stellungnahmen waren 5 ohne Hinweise und Anregungen. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt und fanden Aufnahme in die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung. Einigen Anregungen und Hinweisen wurde nicht.

Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat am 31.01.2019

Die Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll abgewogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgt gemeinsam mit dem Beschluss der Satzung.

Aufhebung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses mit der Billigung des 2. Entwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am:

Bei der Prüfung zur Genehmigung wurden formelle Mängel und materieller Fehler bei Konfliktbewältigung festgestellt. Zur Beseitigung der Mängel und Fehler wurde der Genehmigungsantrag zurückgezogen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Beteiligung erfolgte verkürzt vom 23.09.2019 bis 07.10.2019. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die mit der Planung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern. Es gingen keine Hinweise und Anregungen ein.

Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom: 16.09.2019

Es wurden 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen beide eine Stellungnahme abgegeben haben. Die Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden berücksichtigt und fanden Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen und Begründung, die jedoch eher konkretisierenden und redaktionellen Charakter haben und zu keinen grundlegenden Änderungen führen.

Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat am 04.12.2019

Die Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll abgewogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgt gemeinsam mit dem Beschluss der Satzung.

Aufgrund eines beachtlichen Verfahrensfehlers nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB wird der Beschluss zur Abwägung und Satzung vom 04.12.2019 für den Bebauungsplan aufgehoben und neu gefasst.

Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat am 05.03.2020

Die Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll abgewogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgt gemeinsam mit dem Beschluss der Satzung.



## **I.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSBINDUNGEN**

### **I.5.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Die Gemeinde Grammetal wird laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025<sup>1</sup> dem demographisch und wirtschaftlich stabilen „Innerthüringer Zentralraum“ zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Gebiet mit Bevölkerungszuwachs. Die Gemeinde Grammetal wird dem mittelzentralen Funktionsraum des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Weimar zugeordnet. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innen- vor Außenentwicklung erfolgen, wobei die Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen im Fokus stehen soll.

Im Regionalplan Mittelthüringen<sup>2</sup> wird in Kapitel 2.1 Siedlungsentwicklung ausgesagt, dass sich die Siedlungen so ändern sollen, dass sie sich den ändernden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden. Des Weiteren sagt der Regionalplan Mittelthüringen aus, dass mit der Konzentration der Siedlungstätigkeit auf optimale Standorte, insbesondere die zentralen Orte und Orte mit Zugang zum Schienenpersonennahverkehr sowie einer bedarfsorientierten und der vorhandenen Struktur angepassten Entwicklung zu einer Flächen schonenden und Freiraum schützenden Entwicklung beigetragen werden soll.

Im Grundsatz G1-3 G wird die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart der ländlichen Strukturen als begrenzende Faktoren als Leitbild formuliert.

Im Grundsatz G2-3 wird weiterhin ausgesagt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Mit der geplanten Nutzung für Wohnbebauung wird die vorhandene Siedlungsfläche abgerundet und mit vier Baugrundstücken nur geringfügig erweitert, somit folgt der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **I.5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG)**

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) liegt für die Gemeinde Grammetal nicht vor. Durch die anstehende Gebietsreform war die Gemeinde in den letzten Jahren zögerlich mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Mit Klarheit über die neue Körperschaft, wird die Gemeinde sich der Pflichtaufgabe stellen und für alle Teile der Gemeinde einen Flächennutzungsplan entwickeln. Mit dem vorliegenden Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept „Grammetal –Aktiv in die Zukunft“ liegen erste Aussagen zur Analyse der Bestandssituation vor und wurden Aussagen zur konzeptionellen Entwicklung getroffen.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan aufgestellt, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird, um eine Abrundungsfläche im Siedlungsbereich einer Wohnnutzung zuzuführen. Für den Bedarf an Wohnbaufläche sind im Gemeindegebiet keine verfügbaren Potentiale mehr vorhanden.

Die dringenden Gründe für den vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplan sind:

- Konkrete Anfrage von Mitarbeitern des Bauhofes nach Baugrundstücken
- Anfragen ortsansässiger Bürger nach Bauflächen für Kinder und Enkel
- Abrundung des Siedlungsgefüges zur Deckung des Eigenbedarfs ortsansässiger Bewohner
- Keine Baulücken in der bebauten Ortslage
- Keine Alternativen für Wohnbauflächen an anderer Stelle, da Immissionsbelastete Bereiche im Süden durch Gewerbeflächen und im Osten durch den Autobahnzubringer sowie Siedlungsbegrenzung durch den Landschaftspark Nohra im Norden

---

<sup>1</sup> „Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025“ vom 15.05.2014, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

<sup>2</sup> Regionalplan Mittelthüringen (in Kraft getreten am 01.08.2011); Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen; Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 04.10.2012

Die möglichen Flächen bzw. andere Stellen für Wohnbauflächen wurden in der Ortslage von Nohra untersucht, siehe Begründung I.6.1 und Anlage – Baulückenerfassung (Darstellung auf Seite 1).

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Grammetal wird durch den vorzeitigen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da dieser einen städtebaulich geordneten Anschluss an die Bestandsbebauung herbeiführt. Bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen von so geringem Umfang ist von einer Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplanes auszugehen.

### **I.5.3 SONSTIGE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Für die Ortschaft Nohra der Gemeinde Grammetal wurde 2016 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet, an dem man sich bei der Entwicklung der Gemeinde mit ihren Ortsteilen orientiert. Für das Plangebiet entstehen daraus keine generellen Hinweise.

Die Ortschaft Nohra verfügt außerdem über eine Baumschutzsatzung.

Für die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinde Grammetal wurde 2011 ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept erarbeitet, um gemeinsame Strategien für die ländliche Entwicklung zu definieren. Mit dem ILEK „Grammetal –Aktiv in die Zukunft“ liegen erste Aussagen zur Analyse der Bestandssituation vor und wurden Aussagen zur konzeptionellen Entwicklung der VG-Gemeinden getroffen, so auch für die ehemalige Gemeinde Nohra.

## **I.6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF**

### **I.6.1 VORHANDENE POTENTIALE**

In der Ortschaft Nohra ist in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Bauland von Kindern und Enkeln der ortsansässigen Bevölkerung zu verzeichnen. Die Anzahl der Anfragen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Nohra vom 13.01.2018 lag 2017 bei 26 Interessenten.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Roten Stein-nördlicher Ortsrand“ wurde im Ortsteil Ulla eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erschließung des kleinen Baustandortes erfolgte bereits und die 11 Bauplätze sind bereits vergeben. Somit bleibt immer noch ein Bedarf an Eigenheimplätzen bestehen.

Das kleine Wohngebiet „In den Niederwiesen“ im Ortsteil Obergrunstedt ist voll belegt, in dem großen Wohngebiet „Am Brachberg“ im Ortsteil Ulla stehen ebenfalls keine Bauplätze mehr zur Verfügung, fast alle Grundstücke sind bebaut, drei noch leerstehende Grundstücke sind bereits verkauft. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen für Bauinteressenten nicht mehr zu Verfügung.

Gebäudeleerstand ist in der ehemaligen Gemeinde Nohra nicht zu verzeichnen. Im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 13 „Am Roten Stein-nördlicher Ortsrand“ für den Ortsteil Ulla erfolgte eine umfangreiche Untersuchung zu den vorhandenen Potentialen für Wohnbauflächen und dem Wohnbauflächenbedarf in der ehemaligen Gemeinde Nohra. Die Ergebnisse sind aufgrund der Zeitnähe noch aktuell und sollen in dieser Begründung ebenfalls Verwendung finden.

Baulücken sind meist in Form von Gärten in den Ortsteilen erkennbar. Vereinzelt sind auch Baulücken ohne intensive gärtnerische Nutzung vorhanden (Rasenflächen, brach liegende Flächen). Die entsprechenden Grundstücke befinden sich ausnahmslos in privatem Eigentum, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht nicht, so dass eine bauliche Nutzung oftmals nur durch Familienmitglieder in Frage kommt. Die Bauinteressenten gemäß Interessentenliste besitzen keine derart familiären Baumöglichkeiten, möchten aber dennoch, aufgrund der engen Verwurzelung, im Ort verbleiben.

Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde, größere zusammenhängende Gartenbereiche oder mit Großgrün bestandene Grünflächen in den Ortsanlagen zu erhalten, um einen Beitrag zur Erhaltung des Ökosystems

Dorf und des Kleinklimas zu leisten. Die existierende Gartennutzung der einzelnen Wohngrundstücke soll langfristig erhalten bleiben (Aussage privater Nutzer).

Die vorhandenen Baulücken wurden erfasst und in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft bewertet. Da nicht für jedes Grundstück konkrete Aussagen vorliegen, wurde die Annahme getroffen, dass nur maximal 50 Prozent der vorhandenen Baulücken aus o.g. Gründen tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen. In den Lageplänen der Anlage 1 der Begründung sowie in den nachfolgender Tabelle sind die Baulücken pro Ortsteil dargestellt:

Baulücken der ehemaligen Gemeinde Nohra:

Lage	Anzahl der Baulücken/ mögliche Anzahl der EFH/ZFH	Anzahl der Baulücken im Eigentum der Gemeinde	Anzahl der Baulücken/mögliche Anzahl der EFH/ZFH (x 0,5 aufgrund Privateigentum)	Summe der Baulücken
Nohra	0	0		0
Obergrunstedt	10	0	10 x 0,5	5,0
Ulla	7	0	7 x 0,5	3,5
Utzberg	6	0	6 x 0,5	3
<b>Gesamtsumme der Baulücken:</b>				<b>11,5 = 12</b>

→ **Insgesamt steht in der ehemaligen Gemeinde Nohra ein Potential von 12 Baugrundstücken zur Wohnbebauung zur Verfügung.**

Im Ortsteil Nohra gibt es 99 Wohnhäuser, 88 Wohnhäuser und damit die meisten wurden vor 1950 errichtet. Zwischen 1950 und 1976 entstanden 11 Wohngebäude neu. In den Jahren von 1977 bis 1995 wurde kein Wohnhaus neu erbaut, erst ab 1995 entstanden 7 neue Wohngebäude. Die geringe Bautätigkeit in den letzten 20 Jahren kann auch als Indiz zu sehen, dass keine erschlossenen Flächen für den Wohnungsbau vorhanden sind. Einzig beim Wohnhausbestand ist ein gewisses Potential zu vermuten, von dem immer noch 8 Gebäude unsaniert sind.

### 1.6.2 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Den vorhandenen Potentialen wird der Bedarf an neuen Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäusern) gegenübergestellt. Dabei wird von den Baufertigstellungen der letzten 15 Jahre ausgegangen. Da Utzberg erst im Jahr 2007 eingemeindet wurde, stehen erst ab 2008 Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) für die Gesamtgemeinde zur Verfügung. Für die Jahre davor müssen die Daten von Utzberg dazu gerechnet werden. Diese sind, entsprechend der Daten des TLS, mit Null beziffert. Das heißt, dass in Utzberg von 1996 bis 2007 keine Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden.

Die starken Zuwächse aus dem großen Wohngebiet im Ortsteil Ulla, das in den 1990er Jahren erschlossen und bebaut wurde, würden das Gesamtergebnis verfälschen. Es werden deshalb die Baufertigstellungen ab 2001 betrachtet und in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

Baufertigstellungen der ehemaligen Gemeinde Nohra:

Neue Wohngebäude mit 1 oder 2 WE	2001-2005	2006-2010	2011-2015
Nohra (einschl. Obergrunstedt, Ulla)	22	16	17
Utzberg	-		

Insgesamt wurden somit in diesem Zeitraum 55 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Pro Jahr entstanden somit im Zeitraum von 2001 bis 2015 durchschnittlich 3,66 Häuser.

Wenn man unterstellt, dass die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren so anhält, würde sich auch für die nächsten 15 Jahre ein entsprechender Bedarf von 55 neuen Wohngebäuden bzw. Wohngrundstücken abzeichnen. Mit dem Potential von 12 Wohngrundstücken in Baulücken und 11 Wohngrundstücken der neuen Bebauung in Ulla, würden Bauplätze für 23 Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen. Damit ließe sich der Bedarf für die nächsten acht Jahre decken.

Die im Ortsteil Nohra drei vorhandenen Baulücken stehen nicht tatsächlich zur Verfügung, da diese sich im Privateigentum befinden und keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorliegt bzw. das kommunale Grundstück für die verkehrliche Erschließung benötigt wird.

### I.6.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist auch die Bevölkerungsentwicklung mit zu betrachten. Diese stellt sich in ehemaligen Gemeinde Nohra entsprechend folgender Tabelle dar. Dabei ist zu beachten, dass Utzberg bis 2006 eine selbstständige Gemeinde war. Für die Jahre 2001 bis 2006 wurden also die Einwohnerzahlen der ehemaligen Gemeinde Nohra und Utzberg addiert.

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Nohra in den letzten Jahren:

Einwohner	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nohra (einschl. Obergrunstedt und Ulla)	1886	1842	1534	1529	1542	1589	1922	1886	1876	1897
Utzberg	317	328	315	312	299	295				
<b>Gesamt</b>	<b>2203</b>	<b>2170</b>	<b>1849</b>	<b>1841</b>	<b>1841</b>	<b>1884</b>	<b>1922</b>	<b>1886</b>	<b>1876</b>	<b>1897</b>

Einwohner	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nohra (einschl. Obergrunstedt und Ulla)	1698	1673	1659	1653	1652	1633	1672
Utzberg							
<b>Gesamt</b>	<b>1698</b>	<b>1673</b>	<b>1659</b>	<b>1653</b>	<b>1652</b>	<b>1633</b>	<b>1672</b>

Bei Betrachtung der letzten 15 Jahre ist festzustellen, dass es den ersten großen Einbruch in der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2002 und 2003 gegeben hat. Hier verlor die Gemeinde innerhalb eines Jahres 321 Einwohner von denen im Jahr 2002 vorhandenen 2.170 Bewohnern. Dies bedingt sich aus dem Abriss der Wohnblocks, die der Unterbringung Spätaussiedler dienten und nach deren Wegzug abgerissen wurden.

Von 2003 bis 2010 schwankten die Einwohnerzahlen etwa zwischen 1840 und 1920. Ab dem Jahr 2011 ist ein zweiter deutlicher Rückgang erkennbar. Von einem Jahr zum anderen sank die Zahl nochmals um 199 Einwohner. In den letzten Jahren haben sich die Bevölkerungszahlen jedoch stabilisiert und liegen jetzt zwischen 1.650 und 1.670 Einwohnern.

#### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Am 07. September 2015 wurden die Ergebnisse des 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) von Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlicht. Bei der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurden zunächst die Berechnungen für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt, aus deren Summe sich das Ergebnis für Thüringen ergibt.

Ausgangspunkt für die Kreis-Berechnungen ist der aktuelle Bevölkerungsstand zum 31.12.2014 nach Alter und Geschlecht.

Auf Grund der 1. rBv bleibt festzustellen, dass bis auf wenige Städte (z. B. Erfurt, Jena, Eisenach) der überwiegende Teil Thüringens von einem gravierenden Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 betroffen sein wird.

Nur in Bezug auf die Gesamtbevölkerung wird der Rückgang fast linear erfolgen, nicht jedoch für die einzelnen Altersgruppen. Insbesondere der Anteil älterer Einwohner an der Gesamtbevölkerung wird steigen. Auch wenn zukünftig statistisch betrachtet pro Frau wieder mehr Kinder geboren werden, hält der über den Gesamtzeitraum gemittelte Abwärtstrend bei den Neugeborenen bis 2035 wegen der zahlenmäßig reduzierten Müttergeneration an.

#### Bevölkerungsprognose des Landkreises Weimarer Land:

Für den Landkreis Weimarer Land wurde von einer Einwohnerzahl von 81.641 Einwohnern (Stand 2014) ausgegangen. Im Rahmen der Berechnung wurde das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 71.667 prognostiziert. Das entspricht einem Verlust von 9.974 Einwohnern.

So hat der Landkreis Weimarer Land im Zeitraum von 2014 bis 2035 mit einem Bevölkerungsverlust von 12,2 Prozent zu rechnen.

#### Bevölkerungsprognose für die Ortschaft Nohra:

Für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes ist auch die Prognose der Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung. Vom Thüringer Landesamt für Statistik wurde im Rahmen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) auch für die einzelnen Gemeinden die Bevölkerung zum Stand 31.12.2035 prognostiziert. Nach dieser Prognose wird die Ortschaft Nohra 2035 eine Einwohnerzahl von 1.681 haben. Dieser Wert liegt etwas höher als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre und beträgt 28 Bewohner mehr als 2014. Während die Einwohnerzahl des Kreises Weimarer Land zwischen 2014 und 2035 etwa um 12 Prozent sinken wird, ist im gleichen Zeitraum in Nohra ein leichter Anstieg um 1,7 Prozent zu verzeichnen. Zwischenergebnisse, beispielsweise für die Jahren 2020, 2025 und 2030 wurden für Nohra nicht veröffentlicht.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind immer mit Unsicherheit behaftet, da vor allem das zukünftige Wanderverhalten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer eingeschätzt werden kann. Hinzu kommt das die Bevölkerungsentwicklung u.a. auch von der wirtschaftlichen Entwicklung der nächsten Jahre sowie von politischen Entscheidungen abhängig ist. Dementsprechend ist das Prognoserisiko bei einem längeren Zeitraum relativ hoch.

Die Entwicklung der Geburtenzahlen wird auch künftig rückläufig sein, da die Müttergeneration sich anteilig verkleinert (es werden weniger Kinder geboren, der darin enthaltene geringere Mädchenanteil beeinflusst die Geburtenrate langfristig). Die natürliche Bevölkerungsbewegung wird auf diese Weise wesentlich beeinflusst. Vorhanden freie Bauflächen und infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten etc., aber auch die Nähe zu Erfurt und Weimar), das Gewerbegebiet U.N.O. und damit verbundene Arbeitsmöglichkeiten und die gute Verkehrsanbindung (Lage an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse, Bahnanbindung) werden weiterhin die Einwohner an den Ort binden und in geringem Umfang der Zuzug von Bauwilligen fördern. Vor allem wird aber der hohe Anteil an privatem Wohneigentum die Bürger auch zukünftig in ihren Orten halten.

Auf der Grundlage der tatsächlich erfolgten Einwohnerentwicklung der ehemaligen Gemeinde Nohra und der nach der 1. rBv. ermittelten Prognose für 2035, sowie unter Beachtung der durch den Regionalplan Mittelthüringen vorgegebenen Rahmenbedingungen, kann folgende Prognose zur Bevölkerungsentwicklung formuliert werden:

Die Bevölkerungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Nohra wird sich in den nächsten Jahren, entgegen der prognostizierten Verluste für den Landkreis insgesamt, **auf relativ konstantem Niveau** bewegen. Im Jahr 2035 wird sich ein Wert einstellen, der ca. 1,7 Prozent höher liegt als die Einwohnerzahlen der Jahre 2014 und 2015.

#### Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnbauflächenbedarfsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Nohra ist im Zeitraum der letzten 15 Jahre zwar rückläufig, jedoch hat sie sich in den letzten Jahren stabilisiert und liegt bei Werten zwischen 1.650 und 1.660 Einwohnern. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl auf diesem Niveau

auch in den nächsten Jahren aufrechterhalten bleibt. Dies wird durch die Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik bestätigt, die für die ehemalige Gemeinde Nohra für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 1.681 vorausgerechnet hat, was gegenüber den aktuellen Zahlen sogar einen leichten Zuwachs darstellt.

Im gleichen Zeitraum von 15 Jahren wurden durchschnittlich 3,66 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr gebaut. Vergleicht man die die Anzahl der Baufertigstellungen jeweils in Abschnitten von fünf Jahren, so ergibt sich folgendes Bild:

2001 bis 2005	→	22 Baufertigstellungen
2006 bis 2010	→	16 Baufertigstellungen
2011 bis 2015	→	17 Baufertigstellungen

Die Anzahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser sank zwar zunächst mit sinkender Bevölkerungszahlen, stieg dann aber trotz weiter sinkender Bevölkerungsentwicklung sogar wieder leicht an. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der ermittelte durchschnittliche Bedarf von 3,66 Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr, unter Berücksichtigung der prognostizierten stabilen Bevölkerungsentwicklung, auch für die nächsten 15 Jahre realistisch ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die Bevölkerung der ehemaligen Gemeinde Nohra wird sich stabilisieren. Besonders die Nachfrage nach Bauland für individuelle Bauformen lässt auf eine Stabilisierung abzielen. Desweiteren ist eine Stetigkeit in der Umsetzung von jährlichen Bauvorhaben erkennbar. Die in den letzten Jahren festzustellende Minimierung örtlicher Baulücken und die Nachfrage in den Ortschaften zeugen von dem Interesse an Nohra als Wohnort.
- Schwerpunkt ist die Stärkung der Ortsteile als Wohn- und Arbeitsorte.
- Mit der Bereitstellung von Bauplätzen im Bebauungsplangebiet will Nohra insbesondere junge Familien im Ort halten, die kurzfristig keine Möglichkeit haben, vorhandene Objekte nach zu nutzen, um so einer drohenden Überalterung und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken. Wenn in der Gemeinde keiner Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können, droht die Abwanderung junger Familien in die Nachbargemeinden.

Allein in dem vorhandene, begrenzten und stark eigentumsabhängigen Potential an zwölf Baulücken sowie den noch unbebauten (jedoch bereits verkauften) drei Baugrundstücken in dem Bebauungsplangebiet „Am Brachberg“ im Ortsteil Ulla, kann der Nachfrage nach Baustandorten nicht entsprochen werden. Die vorhandenen Potentiale von zwölf Baulücken befinden sich in Privateigentum und sind meist nicht kurzfristig oder nur für einen bestimmten Personenkreis (innerhalb der Familie) nutzbar.

Zusammen mit den im Bebauungsplan „Wohnstandort Feldkiecker – westlicher Ortsrand“ in der Ortschaft Nohra zusätzlich vorgesehenen vier Bauplätzen kann dem Bedarf an Wohnungsbauflächen für die nächsten Jahre abgedeckt werden.

## I.7 AUSGANGSBEDINGUNGEN, BESTANDSDARSTELLUNG

### I.7.1 LAGE

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Nohra. Der betrachtete Bereich umfasst knapp 0,5 ha und wird begrenzt durch die Bundesstraße B7 im Norden, das Gewerbegrundstück des Bauhofes im Osten, den Feldweg im Süden und die Ackerflächen im Westen.



**Abb. 3** Luftaufnahme Nohra, mit Geltungsbereich (Quelle : Geoportal Thüringen, 09.03.2018)

### **I.7.2 TOPOGRAPHIE**

Die Planfläche steigt von Norden nach Süden gleichmäßig und leicht an. Über die Gesamtlänge des Plangebietes von 160 m ist ein Höhenunterschied von 6,5 m vorhanden. Die Höhenlage auf der nördlichen Fläche des Plangebietes beträgt ca. 308,3 m NHN und im Süden der Fläche ca. 314,8 m NHN.

### **I.7.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Im Plangebiet ist das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 197/1 im privaten Eigentum. Zu dem Plangebiet gehört das Grundstück Flur-St. Nr. 202/2 in kommunalem Eigentum, die für die Erschließung erforderlich ist. Für die Erschließung wird zudem eine Fläche des Flurstücks -Nr. 203 (B 7) in Anspruch genommen. Für die Fläche ist innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze die Gemeinde Grammetal zuständig, aber eine Zustimmung von der obersten Landesstraßenbaubehörde als Straßenbaulastträger der B 7 einzuholen.

### **I.7.4 BEBAUUNG UND NUTZUNG**

Im Plangebiet ist keine Bebauung vorhanden, da es sich um eine Gartenfläche mit Obstgehölzen handelt. Die Obstbäume Wiesenflächen wurden durch die Alteigentümer längere Zeit nicht gepflegt und genutzt, schließlich 2016 an die Pächter des benachbarten Gewerbegrundstücks verkauft.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, auf dessen Grundstück steht im Norden ein zweigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit Flachdach und im südlichen Teil eine große Lagerhalle (40,0 m x 20,0 m). Im nördlichen Teil befindet sich entlang der Grundstücksgrenze zum Plangebiet ein Hochregallager mit einer Höhe von 4 m und Länge von ca. 45,0 m. Im Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit des Bauunternehmens findet auf dem Grundstück nur geringfügig Verkehr durch die Mitarbeiter, Kunden und Lieferfahrzeuge statt. Außerdem erfolgen hier Lagerung von Baustoffen und Werkzeugen, welche für Außenbaustellen benötigt werden. Es finden nur in geringem Maße und zeitlich begrenzt Fertigungs- und Produktionsprozesse auf dem Gewerbegrundstück statt. Eine Änderung der Grundstücksnutzung oder Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Im südlichen Teil des Gewerbegrundstücks liegt eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus vor.

### **I.7.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das Plangebiet ist nicht erschlossen.

Alle Medien liegen hier bis zum benachbarten Gewerbegrundstück an und können über das Grundstück 202/2 für alle 4 Grundstücke erweitert werden.

Die Trinkwasserleitung ist mit Anschluss bis QN 7als 63er PE vorhanden, z. Z mit Wasserzähler QN 2,5 eine Aufrüstung wird notwendig. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Serafin vom Wasserversorgungszweckverband Weimar, Meisterbereich Mellingen, Friedensstraße 42, 99423 Weimar, 03643/7444 – 440, ist die Versorgung möglich.

Das vorhandene System für die Löschwasservorhaltung reicht nach der Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr der Ortschaft auch für die vier neuen Wohngebäude.

Für die Abwasserentsorgung Zuständig ist der Abwasserbetrieb Weimar, Frau Goldbach, Schubertstr. 2, 99423 Weimar, 03643 4341-545 zuständig.

Für das südliche Grundstück liegt mit der Baugenehmigung für das Einfamilienhaus neben der Eiche eine Anschlussgenehmigung vor und erfolgt über den Feldweg im Süden.

Für die Elektroenergieversorgung in Nohra ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH, Schwerborner Straße 30, 99087 Erfurt verantwortlich.

Die Netze für Telefon und Medien werden in Nohra durch die Telekom Deutschland GmbH betreut.

### **I.7.6 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet ist im Bestand über den südlichen Feldweg an das Straßennetz des Ortsteils angebunden. Fußläufig gibt es eine Erschließung auf der Nordseite des Plangebietes nach Osten zum Ortskern, der parallel zur Bundesstraße 7 geführt ist. Über die B 7 können die Städte Weimar und Erfurt, der Sitz der Gemeindeverwaltung Grammetal in Isseroda, die Ortsteile und Nachbargemeinden sowie die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 4 (Anschlussstelle Nohra) erreicht werden.

Es besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Personenverkehrsgesellschaft mbH Weimarer Land mit einer Haltestelle im Ortsteil Nohra und Fahrverkehr Richtung Weimar, Bad Berka und Isseroda sowie Erfurt. Die Haltestelle befindet sich ca. 300m vom Plangebiet entfernt an der Erfurter Straße. Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Obergrunstedt die Haltestelle der Ilmtalbahn (Weimar – Kranichfeld).

### **I.7.7 SOZIALE INFRASTRUKTUR, DASEINSVORSORGE**

Der Ortsteil Nohra verfügt über eine gute Infrastruktur sozialer Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge. So befindet sich im Ort ein Kindergarten und eine Grundschule, es gibt mehrere Gaststätten und einen Bäcker mit ergänzenden Produkten sowie zahlreiche Vereine, in denen man verschiedenen Interessen nachgehen und Gemeinschaft pflegen kann.

### **I.7.8 GRÜNAUSSTATTUNG, NATUR**

Im Plangebiet befindet sich als §18 Biotop eine Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen ohne Offenlandbezug. Der Baumbestand ist stellenweise lückenhaft und alt. Viele Jahre wurde die Streuobstwiese nicht gepflegt und erst mit dem Eigentümerwechsel vor wenigen Jahren wieder in die Bewirtschaftung und Unterhaltung genommen. An vielen Bäumen erfolgte bereits ein Baumschnitt zur Verjüngung, in Teilen ist noch Totholz in den Kronen. Dennoch ist der Baumbestand von Astabbrüchen und ausgeprägte Stamm- und Rindenschäden gekennzeichnet, so dass der Habitus der alten Obstbäume deformiert und äußerlich wenig attraktiv wirkt. Die Vitalität für einen Ertrag und langfristigen Erhalt scheint ist augenscheinlich als gering einzuschätzen.

Daneben hat die Streuobstwiese natürlich eine ökologische Bedeutung als Lebensraum für Tier, Vögel und Insekten.

Das Grünland unter den Bäumen wird extensiv gepflegt und genutzt. Vor allem in den südlichen und östlichen Randbereichen des Biotops konnte sich teilweise Ruderalvegetation mit verschiedenen Strauch- und Gehölzarten entwickeln.

### **I.7.9 UMWELTBELANGE**

Nachfolgend werden die ermittelten Umweltbelange für das Plangebiet erläutert.

#### **SCHALLSCHUTZ**

Mit der Bundesstraße B 7 ist der Standort durch Immissionen, insbesondere Lärm, Feinstaub und Abgase beeinträchtigt. Zudem befindet sich neben dem Plangebiet ein Gewerbebetrieb.

Um eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Planung für das Allgemeine Wohngebiet sicherzustellen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgaben des Gutachtens waren schalltechnische Untersuchungen für das Vorhaben im Bebauungsplanbereich, die Überprüfung ob für das Vorhaben die schalltechnischen Orientierungswerte für ein gesundes Wohnen eingehalten werden und im Falle zu erwartender Konflikte Maßnahmen zum Schutz vorzuschlagen. Beauftragt wurden die Fachplaner ita – Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH. Die ausführliche gutachterliche Stellungnahme ist eine Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Gutachten bescheinigt für das allgemeine Wohngebiet, dass der Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) an der östlichen Baugrenze rechnerisch unterschritten und eingehalten wird, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vom Gewerbebetrieb zu erwarten sind.

Die weiteren Berechnungsergebnisse zeigen jedoch, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) an der nördlichen Baugrenze tags um 9 dB(A), nachts um 12 dB(A) überschritten werden und die Immissionsgrenzwerte (IGW) werden tags um 5 dB(A), nachts um 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch durch baulich-konstruktive Maßnahmen kompensiert werden.

## ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Da die vorgesehene Erschließung und Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 4 BNatSchG führen könnte, wurde im Ergebnis behördlicher Abstimmungen eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durchgeführt. Abstimmungsgemäß wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung nach Vor-Ort-Kontrollen zwischen November 2017 und August 2018 auf der Basis einer Potenzialabschätzung und unter Berücksichtigung ggf. vorhandenen Daten durchgeführt.

Mit der fachlichen Beurteilung wurde das Institut für Biologische Studien, Herr Jörg Weipert aus 99338 Plaue beauftragt. Die ausführliche Artenschutzrechtliche Beurteilung ist eine Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Begutachtung ergab folgende Befunde:

### Artenpotential Fledermäuse:

-11 Fledermausarten sind potentiell als im Gebiet jagende oder seltendurchziehende Arten zu erwarten  
-Zeitweilige genutzte Zwischen- oder Männchenquartiere von Zwergfledermaus und Braunem Langohr sind in den vorhandenen Kleinhöhlen im Baumbestand der Streuobstwiese nicht auszuschließen

### Artenpotential Vögel:

- 60 Vogelarten, darunter 24 Arten als regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten sowie 24 Nahrungsgäste (z.T. mit Brutplätzen in der näheren Umgebung) und 10 Durchzügler/Wintergäste  
- bei den Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitete und derzeit nicht bestandsbedroht sind;

### Kriechtiere:

-potenzieller Lebensraum der Zauneidechse und liegt innerhalb des thüringer Hauptvorkommens dieser nach BNatSchG streng geschützten Art;  
-eine Überprüfung mittels Fangeimermethode im Zeitraum 24. Juli bis 8. August 2018 erbrachte jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art

### Käfer:

-Vorkommen der streng geschützten Käferarten Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) kann sicher ausgeschlossen werden  
-Vorkommen des Großen Wespenbock (*Necydalis major*) können nicht sicher ausgeschlossen werden, da diese Art bevorzugt alte Streuobstwiesen besiedelt und sich das Vorhabengebiet innerhalb des in Thüringen besiedelten Areals der Art befindet  
-im Gutachten wird eine Vorsorgemaßnahme genannt, der mit Festsetzungen gefolgt wird, so dass die empfohlene Überprüfung des tatsächlichen Vorkommens der Art nicht erforderlich ist

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage von Literaturrecherchen, der Geländekontrolle und Potentialabschätzung wurden die artenschutzrechtlichen Aspekte diskutiert.

Durch bauzeitliche Beschränkungen, Schutzzäune und Gehölzkontrollen sowie ggf. Ersatzmaßnahmen wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht eintreten.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Vorhabenzulassung mit Nebenbestimmungen.

## SCHUTZGEBIETE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Streuobstwiese nach §30 BNatSchG i. V. m. §18 ThürNatG als geschütztes Biotop, in welchen Eingriffe nur mit Ausnahmegenehmigung möglich ist. Abstimmungen zu einer Antragstellung auf Ausnahmegenehmigung und notwendige Ersatzmaßnahmen erfolgten bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt. Der Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m § 18 ThürNatG wurde mit Auflage zum Ersatz von der Unteren Naturschutzbehörde am 14.12.2018 positiv beschieden.

## **I.8 ALLGEMEINE PLANZIELE**

### **I.8.1 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSTELLUNGEN**

#### Planerische Zielstellung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll für eine innerörtliche Fläche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hergestellt werden, um darauf nachgefragten Wohnraum (Einfamilienhaus) zu schaffen.

#### Folgende Einzelziele werden für das Plangebiet verfolgt:

##### Städtebau:

- Realisierung eines kleinen Gebietes, welches die Gestaltmerkmale der angrenzenden Bebauung aufnimmt
- Integration in die umgebende Bestandsbebauung am westlichen und nördlichen Ortsrand von Nohra
- Schaffung einer einheitlichen modernen Gebäudetypik
- Erhaltung eines grünen Siedlungsrandes durch Anpflanzung einer Feldhecke mit Bäumen, Erzeugen von zusammenhängenden Gartenflächen

##### Bebauung:

- Umsetzung einer geordneten Grundstruktur
- Möglichkeiten gestalterischer Spielräumen im Rahmen der angestrebten Gebäudetypik

##### Freiraum:

- Realisierung eines hohen Freiraumanteils durch das Angebot großer Grundstücksflächen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades (Festsetzung der Grundflächenzahl)

##### Erschließung:

- Schaffung einer ruhigen Anliegerstraße mit Wendeanlage (als private Straße)
- Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Verlängerung des Fußweges zum Ort parallel zur B 7

##### Energie:

- Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien

### **I.8.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Grundanliegen ist die Schaffung eines kleinen Baugebietes für Wohngebäude im Sinne von Einfamilienhäusern.

Der westliche Siedlungsrand von Nohra ist heterogen ausgebildet und soll eine bauliche Abrundung erfahren. Daneben soll der Übergang zur Landschaft durch Anpflanzung einer Feldhecke mit Bäumen wieder hergestellt werden. Für die Baugrundstücke ist eine Flächengröße von 900 bis 1000 m<sup>2</sup> vorgesehen, die der Lebensweise und Bedarf im ländlichen Raum entspricht und einen Vorzug darstellt.

Die Bebauung soll die Gebäudetypik des benachbarten Bürogebäudes aufnehmen, die ein zeitgemäßes Bauen ausdrückt. Damit soll auch Bezug genommen werden zur nahen Bebauung am nördlichen Rand des Ortsteils mit vorhandenem Kindergarten und Schule.

Auf Grund der gewerblichen Nutzung des Nachbargrundstücks ist das kleine Baugebiet als allgemeines Wohngebiet mit den hier zulässigen Nutzungen vorgesehen.

Das kleine Baugebiet wird über eine neue Zufahrt von der Erfurter Straße / Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B7 erschlossen.

### **I.8.3 BEBAUUNG**

Im Plangebiet soll die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern möglich sein. Die Gebäude dürfen maximal zwei Geschosse erhalten und sollen mit einem Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach ausgebildet werden. Mit der Dachform wird ein Gebäudetypus vorgegeben. In der Gestaltung der Fassaden und Materialität soll jedoch ein Gestaltungsspielraum bleiben. Die Gebäude sollen nicht zu hoch aus dem anstehenden Gelände herausragen, so dass keine großen Treppenanlagen, hohe Sockel und Terrassenmauern oder Böschungen entstehen.

#### **I.8.4 ERSCHLIESSUNG**

Für das kleine Wohngebiet wird eine neue Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße hergestellt. Ab der privaten Grundstücksfläche erfolgt die Erschließung als Anliegerstraße mit Wendeanlage, so dass Durchgangsverkehr verhindert wird. Die Straße dient allein den neuen Baugrundstücken und soll deshalb als private Straße ausgebaut werden. Die Anliegerstraße wird im Sinne einer Mischverkehrsfläche ausgebaut. Zum Gewerbegrundstück im Osten befindet sich ein ca. 2,00 m breiter Grünstreifen, um die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Sichtschutz darstellen. Das südliche Grundstück hat die Möglichkeit einer zweiten Ausfahrt nach Süden auf den Feldweg.

Um eine fußläufige Verbindung in die Ortsmitte von Nohra anzubieten, wird die Verlängerung des Fußweges im Norden parallel zur B 7 bis an die öffentliche Zufahrt herangeführt. Die Wegeverbindung wird öffentlich gewidmet.

Die Versorgung der Baugrundstücke mit allen Medien erfolgt über die private Straße, weshalb ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt wird. Ebenso ist für den Ringschluss der Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht über das private Grundstück nach Süden zu sichern.

Das vorhandene System für die Löschwasservorhaltung reicht nach der Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr der Ortschaft auch für die vier neuen Wohngebäude.

#### **I.8.5 FREIRÄUME, GRÜNGESTALTUNG**

Neben der Umsetzung der grünordnerischen Ziele sollen die Freiräume so gestaltet werden, dass die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern zur städtebaulichen Einbindung und Raumbildung beiträgt. Die nicht-überbaubaren Flächen sind ansonsten flächig als Obstgarten und Rasen geplant. Die markante Obstbaumwiese soll mit ihrem Gehölzbestand dem Wohnstandort ein besonderes Image und Prägung verleihen.

Es sollen möglichst viele vorhandene Obstbäume erhalten werden. Eine konkrete Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da kaum ein Baum in den Baufeldern ausreichend vital und wertvoll im Habitus ist.

Mit dem Gehölzstreifen zur Ackerfläche im Westen und Südwesten soll der vorhandene Grüne Ortsrand erhalten und vervollständigt werden, der zudem als Windschutz und Schutz gegen Eintrag von der Landwirtschaft schützt. Mit dem Gehölzstreifen nach Norden soll ein Schutz gegen Feinstaub und Abgase von der Bundesstraße 7 erreicht werden und stellt zudem ein Sichtschutz dar.

#### **I.8.6 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN**

Grundlage ist die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durch das Institut für biologische Studien Jörg Weipert. Die Recherchen, die Kontrollen des Geländes sowie die Bearbeitung erfolgten im Zeitraum November 2017 bis August 2018. Der Abschlussbericht beschreibt die Vorgehensweise und fasst die Befunde, die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Handlungsempfehlungen mit Arbeitsstand 9. August 2018 zusammen. Das Gutachten befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG und ggf. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sowie zur Wiederherstellung gestörter Funktionen im Naturland sollten entsprechende Maßnahmen erfolgen. Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen ohne Festsetzungscharakter.

Mit der vorliegenden SaP erfolgte eine Untersuchung der streng geschützten Arten entsprechend Liste, zu der der Siebenschläfer nicht gehört. Nach den Daten im Verbreitungsatlas der Säugetiere von Thüringen (Görner 2009) ist der Siebenschläfer nicht im betreffenden MTBQ 5033/1 genannt, d.h. bislang dort keine Vorkommen belegt. Die nächsten bekannten Vorkommen liegen weiter östlich Richtung Weimar/Ilmtal. Der hier zu betrachtende Standort am westlichen Ortsrand von Nohra liegt randlich einer größeren Verbreitungslücke des Siebenschläfers im Thüringer Becken.

### **I.8.7 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

Grundlage ist das Schalltechnische Gutachten von dem Fachplanungsbüro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH vom 04.05.2018. Das Gutachten befindet sich in der Anlage zur Begründung. Die Situation und Aufgabenstellung für das Fachgutachten ergibt sich aus der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 7 und neben einem Gewerbebetrieb.

Das Gutachten bescheinigt, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vom Gewerbebetrieb zu erwarten sind. Für das allgemeine Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) an der östlichen Baugrenze rechnerisch unterschritten und eingehalten. Damit wird für das geplante allgemeine Wohngebiet das Trennungsgebot beachtet und mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb grenzt keine unverträgliche Nutzung an.

Für eine Wohnnutzung an der Bundesstraße B7 sind die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Mit dem der Schallimmissionsprognose erfolgte eine Berechnung des Außenlärmpegels und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Infolge der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrsgeräuschemissionen sind Maßnahmen zum Schallschutz planungsrechtlich abzusichern.

Für eine Reduzierung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr im Plangebiet ist eine Verschiebung des Ortseingangsschildes um 50 m nach Westen erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Mittelthüringen und dem Ordnungsamt des Landkreises wird die Ortstafel 20 m vor der westlichen Plangebietsecke errichtet.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurde im Gutachten zunächst eine Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Plangebietes untersucht. Bei einer Länge von 22 m und Höhe von 4 m führt die Maßnahme zu einer Verringerung von 2 dB(A). Bei Überschreitungen von 9 dB(A) nach Orientierungswert und 5 dB(A) nach Grenzwert, ist der Aufwand unverhältnismäßig groß zur Wirkung. Für eine erhebliche Minderung des Schallpegels wären Schallschutzwände nach Westen, Norden und Osten erforderlich. Die Errichtung von Lärmschutzwänden in diesem Umfang wird von den Gemeinderäten aus Gründen des Ortsbildes und des Kosten-Nutzen-Verhältnisses jedoch ausgeschlossen. Deshalb erfolgte keine zusätzliche Berechnung weiterer Lärmschutzwände.

Eine fast vollständige Einhausung des Plangebietes mit Lärmschutzwänden oder Wällen kann kein städtebauliches Ziel sein. Eine solche Baulichkeit hat eine starke Außenwirkung und beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Ortes und einen harmonischen Ortsrand. Diese Form des Lärmschutzes wird auch ausgeschlossen, weil alle anderen Wohngebäude an den durchführenden Straßen damit benachteiligt würden und ein gleiches Vorgehen gefordert wäre.

Im Plangebiet sollen zum aktiven Lärmschutz kleinteilige Lösungen gefunden werden und sind alle passiven Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen. So sind hierbei eine geeignete Gebäudeanordnung und entsprechende Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zielführende Maßnahmen. Als erforderliche Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude sind die Außenbauteile mit vorgegebenem Schalldämmmaß auszubilden.

Beim Aufenthalt im Freien sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich Lärmimmissionen zu erwarten, so dass teilweise aktive Maßnahmen zum Schutz erforderlich und geplant sind.

Eine Untersuchung erfolgte mit einem ergänzenden Gutachten im Mai 2019. Die Ergebnisse zeigen, dass mit Realisierung der Bebauung im Bereich U1 und U2 eine Schirmwirkung entsteht, wodurch Bereiche ohne schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Geräuschen vorhanden sind. Deshalb wird die Einordnung der Aufenthaltsbereiche für beide Bereiche festgesetzt. Zur Vergrößerung des geschützten Aufenthaltsbereiches im Bereich U1 ist eine Lärmschutzwand in Verlängerung der Westfassade des Gebäudes vorzusehen.

Für den Freiraum im Bereich U3 wird der Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) rechnerisch unterschritten und eingehalten.

Um Beeinträchtigungen durch Feinstaub und Abgase zu reduzieren, erfolgt eine Heckenpflanzung an der nördlichen Gebietsgrenze.

Andere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Besonnungsdauer von Wohnungen nach DIN 5034-1 wird durch sinnvolle Grundrisse und Fensteröffnungen sichergestellt. Bei Tag- und Nachtgleiche werden mindestens 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde in einem Wohnraum gewährleistet sein.

### **I.8.8 GESCHÜTZTER BIOTOP NACH § 30 BNATSchG**

Im vorliegenden Planungsfall ist eine Fläche betroffen, auf der sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i. V. m § 18 ThürNatG in Form einer Streuobstwiese befindet.

Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Störung des Biotops führen, verboten. Die Ausnahme von diesem Verbot wurde Ende 2018 nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, die Zustimmung wird mit der Genehmigungsprüfung vorliegen. Um die Beeinträchtigungen auszugleichen, wird auf einer gleichgroßen Ersatzfläche in der Gemarkung Nohra, Flur 2 Flurstück 197/1 eine Streuobstwiese in gleicher Größe angelegt. Mit einem Vertrag wird die Anlage und Pflege über 25 Jahre gewährleistet.

Der Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m § 18 ThürNatG wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am 14.12.2018 positiv beschieden.

## **I.9 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

### **I.9.1 VORBEMERKUNG**

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

### **I.9.2 GRÜNORDNERISCHE ZIELE**

Dennoch werden für den Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung von vorhandenen Gehölzen, der Eingrünung des Gebietes und damit zur Aufwertung des Landschaftsbildes dienen. Vorhandene Grünstrukturen sollen als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel erhalten werden.

Ziele des Umweltschutzes sind die Gesamtheit aller Ziele, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt ausgerichtet sind. Der oberste Grundsatz für die Definition von Umweltzielen und Leitbildern ist im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im § 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) formuliert.

Ziel des Grünordnerischen Konzeptes ist es, den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff möglichst gering zu halten und die daraus ergebenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

#### Boden und Wasserhaushalt

- Der rationale Umgang mit Baugebietsflächen und die Eingrünung des Plangebietes ist wichtiger Punkt der Planung.
- Minimierung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß.
- Vermeidung von Wasser- und Bodenverunreinigungen im Rahmen der Baumaßnahmen, z.B. durch Wartung der Baumaschinen.
- Einhaltung der Verbote und Anforderungen des § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS).

#### Klima/ Lufthygiene

- Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Maß
- Minderung der Luftverunreinigung während der Bau- und Betriebszeit durch entsprechende Wartung der Technik

#### Flora/Fauna/Biologische Vielfalt

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind einzuhalten.

- Erforderliche Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.
- Erhalt und Erhöhung der Vielfalt an Arten und Biotoptypen durch Pflanzung von heimischen/standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Pflanzstreifen

#### Landschaftsbild und Erholung

- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Das städtebauliche Konzept geht von einem harmonischen Einfügen der baulichen Anlagen in den vorhandenen Siedlungsraum aus.

### **I.10 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN**

Die Gemeinde Grammetal verfügt über keine eigenen Flächen und Standortalternativen im Siedlungsgebiet des Ortsteils Nohra, auf denen sie Baugrundstücke anbieten oder erschließen kann. Die vorhandenen Baulücken und unbebauten Flächen wurden mit dem Ortschaftsrat zusammengetragen und auf Verfügbarkeit geprüft. Es handelt es sich um nur wenige freie Fläche, die im Einzelfall von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden. Siehe Begründung I.6.1 und Anlage – Baulückenerfassung (Darstellung auf Seite 1).

### **I.11 FLÄCHENBILANZ**

	absolut in m <sup>2</sup>	Prozent
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>4.893 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>3.875 m<sup>2</sup></b>	<b>80,7 %</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>1.018 m<sup>2</sup></b>	<b>19,3 %</b>

### **I.12 AUSWIRKUNG DER PLANUNG**

#### **I.12.1 AUSWIRKUNG AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN**

Mit dem Planvorhaben wird ein Obstgarten in Anspruch genommen. Auf Grund des Alters der Obstbäume haben diese keine wirtschaftliche Bedeutung für den Eigentümer und Nutzer. Für die benachbarten Nutzungen führt das Planvorhaben zu keinen Beeinträchtigungen.

#### **I.12.2 VERKEHR**

Mit dem Vorhaben und der neuen Nutzung kommt es zu einer neuen Ein- und Ausfahrten an der Erfurter Straße. Die Erschließung erfolgt als private Anliegerstraße. Zur Regelung der Vorfahrt an der Bundesstraße kommt an der Anliegerstraße das Verkehrszeichen VZ 205 (Vorfahrt beachten) zum Einsatz.

Die Anliegerstraße wird im Sinne einer Mischverkehrsfläche mit 4,00 m Breite ausgebaut. Zum Gewerbegrundstück im Osten befindet sich ein ca. 2,00 m breiter Grünstreifen in der Verkehrsfläche, um die vorhanden Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Sichtschutz darstellen.

Für eine fußläufige Anbindung der neuen Wohnbebauung an den Ortskern entsteht ein öffentlicher Fußweg in Fortsetzung des vorhandenen Weges parallel zur Erfurter Straße.

Für eine Reduzierung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr im Plangebiet ist eine Verschiebung des Ortseingangsschildes um 20,00 m westlich von der westlichen Plangebietsecke erforderlich. Dadurch wird auch eine Verbesserung des Schallschutzes für die benachbarte Wohnbebauung erreicht.

#### **I.12.3 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist komplett neu zu erschließen und der Anschluss mit den Versorgungsunternehmen zu vereinbaren. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **I. 12.4 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT**

Mit dem Planvorhaben sind gesamtstädtisch betrachtet nur geringe Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Hierbei sind ein Teilverlust von Großgrün (Bäume) zu erwarten, der von Bedeutung für vorkommende geschützte Arten ist und der Verlust des gesetzlich geschützten Biotops „Streuobstwiese“. Die genannten Beeinträchtigungen werden durch geeignete Festsetzungen ausgeglichen.

Trotz beabsichtigtem Erhalt zahlreicher Obstbäume mit Umsetzung der Bebauung, geht der Charakter und schützenswerte Tatbestand der Streuobstwiese verloren. Deshalb ist ein Ersatz vorgesehen, der innerhalb der Gemarkung hergestellt wird. Die Ersatzfläche von insgesamt von 4.635 m<sup>2</sup> wird durch die Stiftung Landschaftspark Nohra zur Verfügung gestellt. Damit wird eine neue Streuobstwiese in der Gemarkung Nohra angelegt und gepflegt.

#### **I. 12.5 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Kosten für Planung und Fachgutachten sowie die weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch die GbR „Feldkiecker“, Weimar getragen. Nach Änderung bzw. Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt die Übernahme und Widmung durch die Gemeinde Nohra. Über die Kostentragung gibt es eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und der GbR „Feldkiecker“ vom 03.05.2019.

Die vorhandene Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 18 Thür-NatG steht mit Bescheid der Ausnahmegenehmigung zur Verfügung. Als Ausgleich für Beeinträchtigung/Verlust, wird auf einer gleichgroßen Ersatzfläche in der Gemarkung Nohra, Flur 2 Flurstück 197/1 eine Streuobstwiese angelegt. Die Kosten für die Neuanpflanzung und Pflege über 25 Jahre werden durch die GbR „Feldkiecker“, Weimar getragen.

## **II. Begründung der textlichen Festsetzungen**

### **II.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

#### **II.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### Festsetzung – Nr. 1.1 – 1.2

Die mit WA gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereiches werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem Ziel der Gemeinde Grammetal entspricht. Am Standort soll ein Angebot von Bauplätzen entstehen, um benötigten Wohnraum zu schaffen.

Deshalb erfolgt eine Einschränkung einiger allgemein zulässigen Nutzungen, die nur noch ausnahmsweise auf Anfrage der Realisierung zugelassen werden können. Auf diese Weise ist die Wohnnutzung in Ergänzung verschiedener, kleinteiliger Angebote möglich.

Der Ausschluss allgemein zulässige Nutzungsarten wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften erfolgt, da diese im ausreichenden Maß im Ort vorhanden und sehr nah erreichbar sind. Diese Nutzungen würden die Wohnqualität der wenigen Grundstücke stärker beeinträchtigen.

Ausnahmen sollen nicht zugelassen werden, da eine größtmögliche Wohnqualität im Vordergrund steht.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen.

#### **II.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### Festsetzung – Nr. 2.1

Entsprechend der Nutzung und erforderlichen Flächenansprüche wird eine entsprechende Überbauung der Grundstücke zugelassen.

Zur Begrenzung der Flächen, die auf den sehr großen Grundstücken überbaut werden könnten, wird nicht die für das Allgemeine Wohngebiet zulässige Obergrenze gewählt. Mit der geringeren Grundflächenzahl wird die Versiegelung von Grund und Boden und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert.

##### Festsetzung – Nr. 2.2

Die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt, damit die Bebauung am Ortsrand nicht zu hoch wird, aber auch ein Wohnen auf nur eine Ebene ohne Barrieren möglich ist.

##### Festsetzung – Nr. 2.3

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe hat das Ziel, dass an keinem der Gebäude hohe Sockel, überhöhte Geschosse oder Dachaufbauten entstehen. Die Bebauung bleibt damit am Ortsrand niedrig und zurückhaltend.

#### **II.1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

##### Festsetzung – Nr. 3.1- 3.2

Zur Umsetzung der gewünschten Bau- und Raumstruktur werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen umfahren. Zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes ist die überbaubare Grundstücksfläche zur Erschließungsstraße orientiert und hält einen angemessenen Abstand zum Grundstücksende.

Die offene Bauweise sichert eine lockere Bebauung am Ortsrand. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern wird erreicht, dass keine flächenmäßig großen Baukörper entstehen.

Mit der Festsetzung wird ausgeschlossen, dass Garagen und Stellplätze im Garten errichtet werden. Ziel ist eine Gartenzone und Grüngestaltung zum Ortsrand nach Westen und Süden.

## **II.1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEREN ERHALTUNG**

### Festsetzung – Nr. 4.1

Mit der Heckenpflanzung soll der Ortsrand erhalten und gestärkt werden. Die Baum- und Strauchpflanzung wird zudem den Staub- und Bodeneintrag von den Ackerflächen abhalten und stellt einen Windschutz an den Grundstücksgrenzen zur Hauptwindrichtung dar. Zur Bundesstraße dient die Pflanzung dem Schutz gegen Feinstaub und Abgase. Nicht zuletzt als Blickschutz sichert der Gehölzstreifen die Erholungsfunktion der privaten Garten- und Freiflächen.

Die Wahl der Pflanzen wurde festgelegt, um sicherzustellen, dass einheimische und standorttypische Pflanzen verwendet werden.

Für erforderliche Baumpflanzungen wurden Mindestabstände von 15 m festgesetzt, um eine arttypische Kronenentwicklung und die damit verbundenen ökologische Wirkung zu erreichen.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

### Festsetzung – Nr. 4.2

Damit die neue Siedlung sich am Ortsrand einfügt und die Anlage der privaten Grünflächen sich an den dörflichen Obstgärten orientiert, sollen vorhandene Obstbäume erhalten oder neue gepflanzt werden.

## **II.1.5 FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

### Festsetzung – Nr. 5.1

Um eine sichere Erschließung mit allen notwendigen Medien zu gewährleisten, sind private Flächen mit Fahr- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## **II.1.6 IMMISSIONSSCHUTZ**

### Festsetzung – Nr. 6.1 – 6.4

Um eine Wohnnutzung zu ermöglichen und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren, müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die Ausbildung der Außenbauteile entsprechend der angegebenen Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen Schalldämm-Maßen.

Für einen erholsamen und gesunden Aufenthalt im Freien sind für die Lärmpegelbereiche entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Festsetzung zu Klimaanlage und Luft-Wärmepumpen dienen dem Schutz vor weiteren Lärmquellen.

## **II.2 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **II.2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

#### Festsetzung – Nr. 1.1 - 1.2

Die Bebauung soll die Gebäudetypik des benachbarten Bürogebäudes aufnehmen, die ein zeitgemäßes Bauen ausdrückt. Damit soll zudem Bezug genommen werden zur nahen Bebauung am nördlichen Rand des Ortsteils mit vorhandenem Kindergarten und Schule.

Die Abstimmung von Haupt- und Nebengebäude in Dachform, Material und Farbe soll jedem Anwesen eine eigene und dennoch zusammengehörende Prägung verleihen.

## **II.2.2 GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN**

### Festsetzung – Nr. 1.2

Mit einer Beschränkung von Versiegelungen und großflächigen gärtnerischen Begrünung soll eine Gestaltung wie im ländlichen Bereich üblich erreicht werden.

## **II.3 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **II.3.1 VERKEHRSFLÄCHEN**

#### Festsetzung – Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mit der Festsetzung soll eine fußläufige Anbindung der neuen Wohnbebauung an den alten Ortskern geschaffen werden.

#### Festsetzung – Private Verkehrsfläche

Da die neue Anliegerstraße nur für die neue Bebauung entsteht und keine Bedeutung für das örtliche Verkehrsnetz hat, soll diese in privatem Eigentum der Anlieger sein. Die Herstellung und Instandhaltung wird privat tragen und entlastet die Gemeinde.

#### Festsetzung – Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung wird gesichert, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Erschließungsstraße mit Rechten zu Gunsten des Leitungsträgers versehen sind. Dazu gehören auch die Fahrrechte zu Gunsten der Leitungsträger und Abfallentsorgungsträger.

## ABBILDUNGEN

<b>Abb. 1</b> Luftaufnahme Nohra, mit Geltungsbereich (Quelle : Geoportal Thüringen, 09.03.2018) .....	4
<b>Abb. 2</b> Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches .....	7
<b>Abb. 3</b> Luftaufnahme Nohra, mit Geltungsbereich (Quelle : Geoportal Thüringen, 09.03.2018).....	13

## QUELLEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, das zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006, GVBl. S. 421, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung in der Fassung vom 28.03.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
9. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014 (GVBl Nr. 6, S. 205)
10. Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011) vom 01.08.2011