

# Gemeinde Grammetal

## Ortsteil Hayn

### Bebauungsplan Wohngebiet Bergstraße

Vorentwurf

Begründung



Quelle: Google Earth 2021

#### Verfasser

Dr. Walther + Walther / Freie Architekten und Stadtplaner AKT  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

#### Datum

01.02.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	3
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	5
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen	5
1.5.2	Umweltsituation	6
1.5.3	Verkehrerschließung	6
<b>2</b>	<b>Planerische Zielstellungen</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebauliches Konzept	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	7
2.3	Technische Ver- und Entsorgung	7
2.4	Grünordnung / erforderliche Gutachten	8
<b>3</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>8</b>

## **1 Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Auf den Flurstücken 7/12, 7/13, 7/15, 7/17, 7/18, 7/19, 7/22 und 7/25 der Flur 1, Gemarkung Hayn sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet Bergstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser auf der Fläche im Ortsteil Hayn der Gemeinde Grammetal geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen südlich des Ortskerns von Hayn und nördlich der Bergstraße. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben kann nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet Bergstraße im Ortsteil Hayn der Gemeinde Grammetal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser auf den Flurstücken 7/12, 7/13, 7/15, 7/17, 7/18, 7/19, 7/22 und 7/25 der Flur 1, Gemarkung Hayn geschaffen werden. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan soll im 2-stufigen Verfahren einschließlich Umweltprüfung aufgestellt werden. Zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zur Errichtung der Einfamilienhäuser wird zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Als erster Planungsschritt wurde am 09.12.2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Grammetal mit Beschluss-Nr. 95/2020 der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst
- Mit dem vorliegenden Lageplan mit städtebaulichen Entwurf des geplanten Wohngebietes vom Dezember 2020 soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.
- Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist durch die Gemeinde mit einem Erschließungsträger ein entsprechender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung der Erschließung des geplanten Baugebietes abzuschließen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hayn der Gemeinde Grammetal in der Gemarkung Hayn und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Hayn befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:



## **1.4.2 Flächennutzungsplanung**

Durch den Zusammenschluss der Gemeinden Bechstedtstraß, Daasdorf a. Berge, Hopfgarten, Isseroda, Mönchenholzhausen, Niederzimmern, Nohra, Ottstedt a. Berge und Troistedt wurde am 31.12.2019 die Landgemeinde Grammetal gebildet. Hayn als bis dahin Ortsteil der Gemeinde Mönchenholzhausen ist daher seit Beginn 2020 ein Ortsteil der neu gebildeten Landgemeinde Grammetal.

Für die ehemalige Gemeinde Mönchenholzhausen mit den Ortsteilen Mönchenholzhausen, Sohnstedt, Obernissa, Eichelborn und Hayn wurde mit Aktenzeichen 210-4621.APD-057 am 08.05.2020 ein Flächennutzungsplan genehmigt. Dieser Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Mönchenholzhausen ist wirksam seit Bekanntmachung vom 10.06.2000.

Das Plangebiet nördlich der Bergstraße im Ortsteil Hayn ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für die geplante Bebauung als Ergänzung der historischen Ortslage als eine Gemischte Baufläche (M) kann aus dieser Darstellung entwickelt werden. Dabei ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und als Ergänzung die Wohnnutzung nicht wesentlich störendem Gewerbe gemäß § 6 (1) BauNVO für die mit der Planung entstehende Gemischte Baufläche, bestehend aus historischem Ortskern und Erweiterungsfläche, Planungsziel.

## **1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hayn, nördlich der Bergstraße. Südlich des Planungsgebietes schließt sich ein Sondergebiet mit dem Bildungszentrum der Techniker Krankenkasse an.

Das Planungsgebiet ist derzeit eine ungenutzte Brachfläche, in der sich im südlichen Bereich ein leerstehendes Stallgebäude einschließlich umfangreich befestigter Zufahrtsflächen befindet. Das vorhandene Gebäude soll durch die Planung beseitigt werden.

Nördlich, östlich und westlich grenzen dörfliche Baustrukturen des historischen Ortskerns als gemischte Bauflächen an das Planungsgebiet an. Sie dienen der Wohnnutzung und der Unterbringung die Wohnnutzung nicht wesentlich störender gewerblicher Einrichtungen. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Diese angrenzenden Flächen sind nach §34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

Die derzeit brach liegende Planungsfläche soll in eine für Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäuser nutzbare Fläche umgewandelt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen aber zusätzlich zu der beschriebenen Wohnnutzung die Zulässigkeit von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen ermöglicht werden.

Im Zuge der Beseitigung der leerstehenden Stallanlage kann diese Fläche entsiegelt werden.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich ein Schulungskomplex der Techniker Krankenkasse, der auf einer Fläche von ca. 4,5 ha neben 2-geschossigen Schulungs- und Unterbringungseinrichtungen auch einen Sportplatz und einen internen Pkw-Parkplatz in eine parkartige Freifläche integriert

## **1.5.2 Umweltsituation**

### *1.5.2.1 Altlasten*

Es befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

### *1.5.2.2 Klima*

Es befinden sich keine Klimaschutzzonen innerhalb des Geltungsbereichs und es grenzen keine Klimaschutzzonen an.

### *1.5.2.3 Fauna*

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (Reptilien und Brutvögel) zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen im Zuge des Planverfahrens und der Baumaßnahmen Ersatzhabitate auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

### *1.5.2.4 Lärm*

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch die südlich gelegene Bergstraße als Ortsstraße beeinflusst. Durch deren Belegung und Bedeutung für die Ortslage sind keine Relevanten Lärmbeeinflussungen für das Plangebiet zu erwarten.

Die östlich der Ortslage Hayn gelegene Landesstraße L1056 Klettstedt-B7 tangiert diese.

Die Schuleinrichtung der Techniker Krankenkasse als solche ist als Lärmquelle nicht relevant. Der Pkw-Parkplatz für die Schulungsteilnehmer befindet sich süd-östlich nahe der L1056.

## **1.5.3 Verkehrserschließung**

### *motorisierter Individualverkehr (MIV):*

Der Ortsteil Hayn ist über die Landesstraße L1056 mit der Landesstraße 1052 und der Bundesstraße 7 verbunden. Über diese beiden Straßen sind die Städte Erfurt und Weimar mit den nächstgelegenen zentralen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zu erreichen. Der Sitz der Gemeindeverwaltung im OT Isseroda liegt ca. 7,5 km entfernt. Erfurt befindet sich in ca. 8 km Entfernung. In ca. 3,5 km Entfernung ist in westlicher Richtung die Anschlussstelle Erfurt-Haarberg an der BAB A4 erreichbar.

### *öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):*

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinie 152 der EVAG „Niederzimmern, Vieselbach, Hayn“ und die Buslinie 240 der PVG „Weimar, Nohra, Hayn“.

Der ICE-Bahnhof Erfurt befindet sich in ca. 12 km Entfernung mit umfangreichen Fern- und Regionalbahnanschlüssen sowie der Anbindung an die regionalen Buslinien.

## **2 Planerische Zielstellungen**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt und geht von einer lockeren Einzelhausbebauung auf mittleren bis großen Grundstücken aus. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten bzw. Gebäude hergestellt werden.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden als Einfamilienhäuser bzw. für nicht wesentlich das Wohnen störende gewerbliche Einrichtungen
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Bergstraße zu sichern.
- Bewältigung der Immissionen die auf das Planungsgebiet einwirken beziehungsweise von diesem ausgehen.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität

Das Planungskonzept enthält 20 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> bis 865 m<sup>2</sup>, je nach Lage. Zusätzlich zu den Baugrundstücken werden am östlichen Rand des Geltungsbereiches 3 unbebaubare Flächen ausgewiesen, die benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden können.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Bergstraße als Ortserschließungsstraße erschlossen.

Die interne Erschließung wird über eine geplante öffentlich zu widmende Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m gesichert. Am Ende dieser Mischverkehrsfläche in Form einer Stichstraße wird ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingeordnet.

### **2.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Der OT Hayn ist abwassertechnisch erschlossen. Die Entsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Grammetal. In der nördlich und westlich verlaufenden Bergstraße sind entsprechende Kanäle für Schmutz- und Oberflächenwasser vorhanden. Die Anbindung des Planungsbereiches an diese Leitungen ist im Zuge der Erschließungsplanung sicherzustellen. Dabei kann sowohl eine Freispiegellösung als auch eine Pumplösung zum Tragen kommen.

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken sollte versickert oder durch dezentrale Rückhaltemaßnahmen vorgehalten werden. Das somit gesammelte Regenwasser kann damit als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Anschluss an die vorhandene Leitungsführung in der Bergstraße gesichert. Gleiches gilt für die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas. Letzteres wird durch die Stadtwerke Erfurt bereitgestellt.

## **2.4 Grünordnung**

Das Planungskonzept sieht abseits der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Hausgärten, keine weiteren Maßnahmen zur Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes und zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft vor.

Der vorhandene Großgrünbestand am nördlichen Rand der Bergstraße soll dabei weitestgehend erhalten werden.

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen fachliche Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie eventuelle Ersatzmaßnahmen definiert werden.

## **3 Folgekosten**

Gemäß Aufstellungsbeschlusses ist im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die Gemeinde mit einem Erschließungsträger ein entsprechender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung der Erschließung des geplanten Baugebietes abzuschließen. Ziel ist dabei, dass der Gemeinde durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten entstehen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Gemeinde Grammetal durch den Erschließungsträger übergeben.