

Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand

Begründung zum Bebauungsplan in der Landgemeinde Grammetal,
Ortsteil Isseroda

ENTWURF

05.02.2020

K E R N
P L A N 

Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand

Im Auftrag der

Landgemeinde Grammetal
Schloßgasse 19
99428 Grammetal

IMPRESSUM

Stand: 05.02.2020, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht
M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Landgemeinde Grammetal besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Insbesondere im Ortsteil Isseroda ist die Nachfrage aufgrund der dort befindlichen Kindertagesstätte und der dortigen Grundschule groß. Zudem liegt Isseroda zentral zwischen den Städten Erfurt (< 20 km) und Weimar (< 11 km) und ist gut an die Autobahn (BAB 4) angebunden (< 3 km).

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer ca. 3 ha großen Wohnbaufläche „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ auf einer bisher unbebauten Freifläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Isseroda geplant.

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen der Straße „Harzborngaben“ im Süden und der Straße „Schloßgasse“ im Norden, von welcher aus die Autobahn (BAB 4) sowie die Städte Erfurt und Weimar in Kürze zu erreichen sind. Zudem befindet sich sowohl die Kindertagesstätte als auch die Grundschule in unmittelbarer fußläufiger Nähe. Über die Schloßgasse soll auch die Erschließung des Gebietes erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, wobei es sich um eine Freifläche am westlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage des Ortsteils Isseroda handelt. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Isseroda hat somit am 12.11.2019 nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2019 auch für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche „von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. § 13b BauGB kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden. Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 3,0 ha, allerdings wird im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens weniger als 1,0 ha Grundfläche versiegelt. Eine Überschreitung des Schwellenwertes erfolgt somit nicht. Des Weiteren schließt das Plangebiet unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Bereits seit 1992 ist im Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

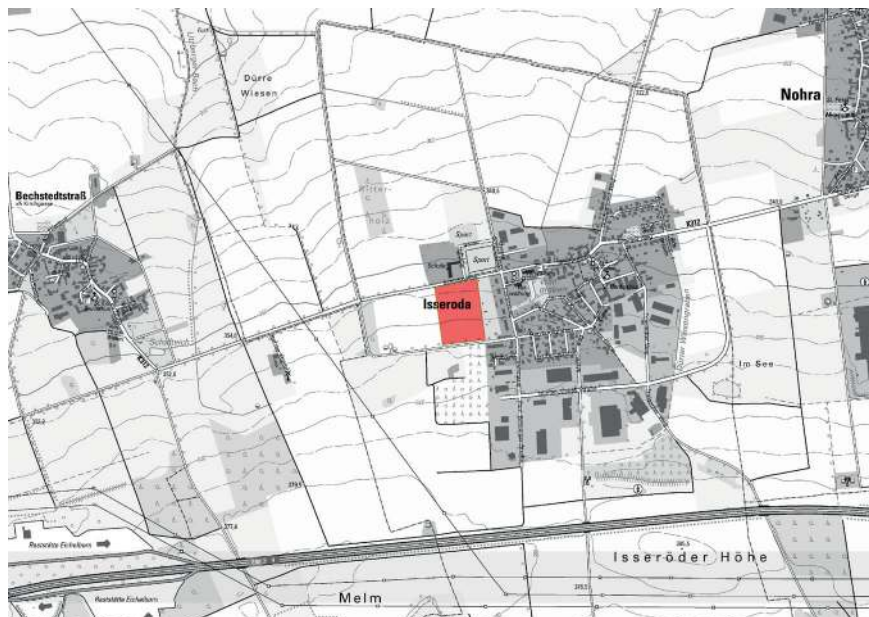
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Isseroda in der Landgemeinde Grammetal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Schloßgasse“,
- im Osten durch Gärten und daran anschließender Wohnbebauung,
- im Süden durch einen Wassergraben mit begleitender Vegetation und dem daran anschließenden Feldweg,
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche (Ackerfläche).



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GDI-Th 2020; Bearbeitung: Kernplan



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: ©GDI-Th 2020; Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Im Norden befindet sich innerhalb des Plangebietes zudem ein schmaler Grünstreifen mit einem Wassergraben, welcher parallel zur Schloßgasse verläuft.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im Osten durch Gärten und daran anschließender Wohnbebauung mit zugehörigen Grün- und Freiflächen geprägt. Des Weiteren befindet sich die Kindertagesstätte „Lauenburg“ in der Straße „Lindenweg“. Südöstlich schließt ebenfalls Wohnbebauung und noch weiter südöstlich ein Gewerbegebiet an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Grundschule „Grammetal“ und östlich hiervon der Sportplatz. Südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen Wassergraben mit begleitender Vegetation, welcher entlang des vom Harzborngraben abgehenden Feldweges verläuft. Westlich sowie weiter südlich des Plangebietes schließen Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist bis auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Schloßgasse in Privateigentum.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auswirken wird.



Blick Richtung Südosten von der Schloßgasse auf das Plangebiet und auf die dahinter liegenden Wohnbebauung



Blick Richtung Norden von dem Feldweg über den Wassergraben auf das Plangebiet und auf die dahinter liegende Grundschule „Grammetal“

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Straße „Schloßgasse“ an die Bundesstraße B 85 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 3 km zur BAB 4). Ebenfalls gut erreichbar ist der Bahnhof Hopfgarten bei Weimar (< 4 km).

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich beide im Bereich der Schloßgasse - zum einen an der Grundschule (ca. 40 m) und zum anderen im Bereich der Gemeindeverwaltung (ca. 200 m).

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Straße „Schloßgasse“ als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende angrenzende Kanalisation abgeleitet werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 47 Abs. 7 ThürWG: „Niederschlagswasser, das direkt von dem Grundstück, auf dem es anfällt, im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 2) in oberirdische Gewässer schadlos eingeleitet werden kann oder das erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet wird (§ 46 Abs. 2 WHG), ist von demjenigen, bei dem es anfällt, zu beseitigen.“

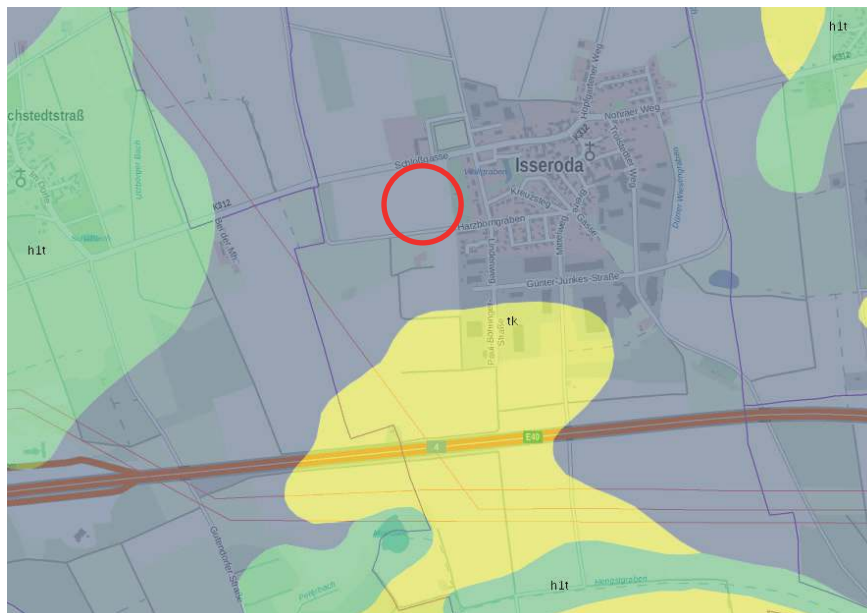
Gemäß GeoPortal Thüringen liegen im Plangebiet tonige Böden vor, wodurch das Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet ist.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Ortsteil Isseroda in der Landgemeinde Grammetal besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:



Bodengeologische Karte (grün = humusreiche Böden und Torfe, gelb = Lössböden, grau = tonige Böden);
Quelle: GeoPortal Thüringen, Stand der Abfrage: 31.01.2020

- In dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1992 ist für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen;
- durch Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper von Isseroda sinnvoll arrondiert;
- angesichts der umliegenden Nutzungen (Gärten, Wohnbebauung, Grundschule, Kindertagesstätte) und der schnellen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel ist dieser Standort geradezu prädestiniert für die Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum;
- die Fläche befindet sich in Privateigentum - aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist daher von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen;
- die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets - im Bereich der Straße „Schloßgasse“ - bereits grundsätzlich vorhanden.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

Im Ortsteil Isseroda in der Landgemeinde Grammetal besteht eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum sowohl für Familien als auch für Senioren. Um dieser steigenden Nachfrage - auch in Anbetracht der immer älter werdenden Bevölkerung - gerecht zu werden, ist es das Ziel der Landgemeinde weitere Wohnbauflächen zu schaffen.

Hierzu soll eine bisher unbebaute Fläche im Ortsteil Isseroda entwickelt werden und mit dem Wohngebiet „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ ein familienfreundliches und seniorengerechtes Wohnquartier in unmittelbarer Lage zur Grundschule und zur nahe gelegenen Kindertagesstätte entstehen.

Im Plangebiet ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Darüber hinaus sind im Wohngebiet vereinzelt auch das Wohnen ergänzende bzw. mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen vorstellbar.

Es soll eine aufgelockerte Bebauung mit Wohnen (Einzel- und Doppelhäuser) im Norden und Seniorenwohnen im Süden geschaffen werden.

Die Erschließung des Gebietes ist von Norden über die bestehende Straße „Schloßgasse“ vorgesehen. Die interne Erschließung des Plangebietes soll mittels einer Schleifenstraße mit vereinzelt davon abgehenden Stichstraßen erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzuweisen. Der Nachweis kann auch mittels der Errichtung von Garagen oder Carports erfolgen.

Zur Einpassung des Wohngebietes in die westlich und südlich angrenzenden Landschaftsräume erfolgt eine starke Eingrünung. Zudem soll eine Grünzäsur, welche von Norden nach Süden verläuft, zur Gliederung und Durchgrünung des Gesamtgebietes beitragen.

Insgesamt bildet das vorliegende Konzept ein attraktives Wohnquartier mit hoher Wohnqualität sowohl für Familien im nördlichen als auch für Senioren im südlichen Bereich, welches sich in den vorhandenen Landschaftsraum einfügt und den vorhandenen

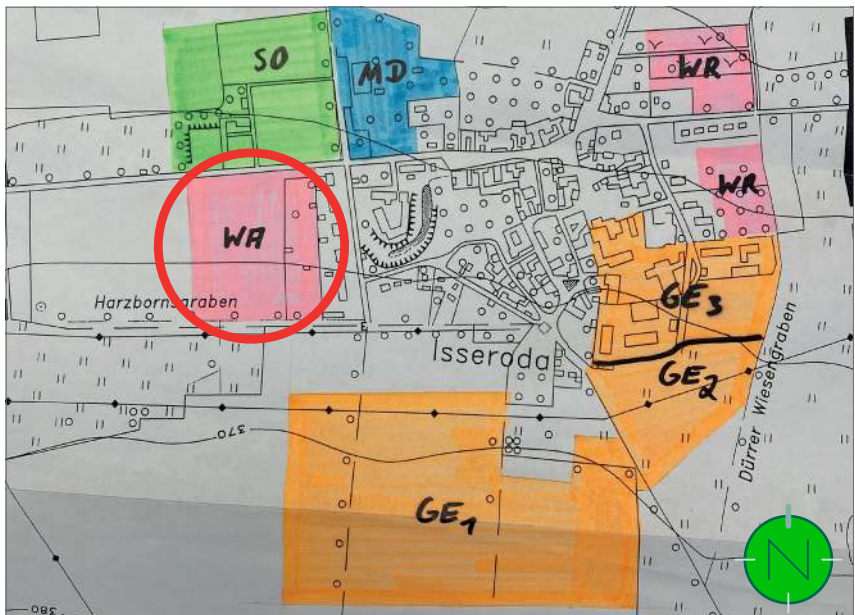
Siedlungskörper von Isseroda maßvoll abrundet.



Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel; Regionalplan Mittelthüringen	
zentralörtliche Funktion	Der Ortsteil Isseroda liegt im ländlichen Raum - im Grundversorgungsbereich Weimar. Zudem liegt der Ortsteil Isseroda in einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen: demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum „innerthüringer Zentralraum“
Vorranggebiete	nicht betroffen
Vorbehaltsgebiete	Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung: <ul style="list-style-type: none"> (G 4-11) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. <p>Aufgrund der verhältnismäßig geringfügigen Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Wohnzwecke ist davon auszugehen, dass die Planung nur unwesentlich den im Regionalplan Mittelthüringen formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung tangiert. Zudem steht das Plangebiet in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Siedlungskörper und stellt - in Anbetracht der unmittelbaren Lage zur Grundschule und der nahe gelegenen Kindertagesstätte - eine sinnvolle Arrondierung dar.</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	Das Plangebiet liegt im Entwicklungskorridor. Folgende Grundsätze sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> (G 4.2.1) In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind u.a.: A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen (G 4.2.2) Die Stärkung der Entwicklungskorridore soll im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren stehen. <p>Gewerbebetriebe sind im Ortsteil Isseroda zwischen der Autobahn BAB 4 und südöstlich des Plangebietes angesiedelt. Da das Plangebiet selbst von Gärten, Wohnbebauung, einer Grundschule und einer Kindertagesstätte umgeben ist, eignet sich diese Fläche nicht zur gewerblichen Entwicklung.</p>
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> Ca. 880 m südlich des Plangebietes beginnt das NATURA 2000-Gebiet „Klosterholz“. Grundsätzlich ist, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden starken Lärmbelastung durch die Autobahn BAB 4, keine weitere Erhöhung des allgemeinen siedlungspezifischen Wirkungsgefüges (z.B. Lärm, Emissionen) auf das NATURA 2000-Gebiet ableitbar. Die gemeldeten FFH-Lebensräume sind durch die Maßnahme nicht betroffen, die weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft im Umfeld des Gebietes weist auch keine erhöhte Dichte an biotopverbindenden Lebensräumen außerhalb der NATURA 2000-Kulisse auf. Von den für das Gebiet gemeldeten agilen (i.d.R. Wald-)Arten lässt sich allenfalls für den Rotmilan eine grundsätzliche Betroffenheit unterstellen, da dieser das umgebende Offenland als Jagdhabitat nutzen kann, wobei auch die intensiv genutzten Äcker durchaus als Nahrungsraum frequentiert werden können; der Planbereich ist jedoch nur ein kleiner Teil einer insgesamt sehr großräumigen Agrarlandschaft; insofern dürfte das Vorhaben nicht mit einer signifikanten Reduktion des Nahrungsangebotes verbunden sein (gemeldete Brutpaardichte vermutlich 1, max. 5). Zudem liegt das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Etersberg“ ca. 3,2 km nördlich des Plangebietes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Diebskammer“ liegt ca. 3,2 km südlich des Plangebietes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“ liegt ca. 0,6 km südlich des Plangebietes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Kriterium	Beschreibung
Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Die vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Kartendienste des TLUBN, Stand Februar 2020) weisen für den Geltungsbereich keine Einträge von gesetzlich geschützten oder sonstigen wertvollen Biotopen auf. Südlich der Planungsfläche ist eine meso-hygrophile Fuchsschwanzwiese auskartiert (offensichtlich kein FFH-LRT 6510); die Fläche wird von der Maßnahme nicht tangiert, auch indirekte Wirkungen wie z.B. durch Beschattungseffekte sind aufgrund der Exposition nicht angezeigt.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 1. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die ca. 3 ha große Planungsfläche umfasst den östlichen Teil eines großflächigen Ackerschlagelages (Maisanbau). Am Süd- und Nordrand der Fläche befinden sich schmale eutraphente Grassäume und die beiden Entwässerungsgräben entlang der Schloßgasse und des Feldweges, wobei lediglich der nördliche Grassaum mit Entwässerungsgraben innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Biotopwert und das Habitatpotenzial am Standort ist somit gering. Gehölze sind lediglich zwischen dem südlichen Graben und dem Feldweg in Form einzelner älterer Solitäre und Gehölzaufwuchs vorhanden. Sowohl die Gehölze als auch der Graben sind, aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes, von der vorliegenden Planung nicht betroffen. <p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Lage am äußersten Rand der bebauten Ortslage von Isseroda bestehende Wohnbebauung mit entsprechender Störwirkung durch Anliegeraktivitäten insbesondere für planungsrelevante (Vogel-)arten hohe Lärm- und Stördisposition durch die nahegelegene Autobahn A 4 und die Schloßgasse <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der intensiv genutzte Maisacker besitzt nur ein geringes Lebensraumpotenzial. Grundsätzlich können auch Intensivackerflächen als Brut- oder Aufzuchtshabitat, meist saisonal während der deckungsreichen Auflauf- und Fruchtphase, genutzt werden oder sie sind Rast- und Nahrungsfläche für Zugvögel. Im Vergleich zu Getreideflächen halten Maisäcker jedoch nur ein sehr begrenztes Angebot an Brut- und Nahrungsmöglichkeiten vor und bieten auch außerhalb der Brutzeiten nur wenige Nahrung für granivore Vogelarten. Es darf zudem von einer intensiven Bewirtschaftung inklusive Düngung und Herbizideinsatz ausgegangen werden, was das Nahrungsangebot an Insekten als eiweißreiche Kost während der Brutzeiten weiter herabsetzt. Aufgrund des unmittelbaren Siedlungsumfeldes besteht zusätzlich eine relativ hohe Störwirkung. Die genannten Restriktionen lassen eine intensive Nutzung durch Brutvögel nicht erwarten, was nicht bedeutet, dass die Fläche im Einzelfall von Arten der Agrarlandschaft (v.a. Feldlerche, evtl. Kiebitz) als Brut- und/oder Nahrungsraum genutzt wird. Der Gehölzsaum am Südrand der Fläche bietet lediglich ein begrenztes Brutraumpotenzial für siedlungsholde bzw. störresistente Gehölzfreibrüter. Für Fledermäuse befinden sich auf der Fläche keine Quartiermöglichkeiten; eine besondere Eignung als Jagdgebiet besteht u.a. wegen fehlender Leitstrukturen ebenfalls nicht. Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) lässt sich für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer und fehlende „Reptilienhabitate“) ausschließen.

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch wenn in Maisäckern die Brutbedingungen für die Arten der Agrarlandschaft im Vergleich zu anderen Feldfrüchten eher ungünstig sind, darf a priori nicht ausgeschlossen werden, dass der Planbereich im Einzelfall als Brutraum genutzt wird; zu rechnen ist insbesondere mit der Feldlerche, die in der Roten Liste Thüringen in der Vorwarnstufe und in der des Bundes als gefährdet geführt wird und für die eine Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht automatisch geltend gemacht werden kann. • Im Vorfeld der Bauarbeiten kann eine erneute Brut und damit eine Tötung von Individuen dadurch ausgeschlossen werden, dass die Fläche nicht mehr eingesät wird und das Aufkommen einer Brachevegetation unterbunden wird. • Ob die ggf. wegfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten als bedeutsam für die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu betrachten sind, lässt sich ohne eine Überprüfung des Brutgeschehens am Standort nicht zweifelsfrei klären • Abgesehen davon können Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf alle planungsrelevanten Artengruppen ausgeschlossen werden. <p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u></p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf die planungsrelevanten Arten (europäische Vogelarten) bleibt lediglich zu klären, ob der Planungsraum eine relevante Bedeutung als Brutplatz für Arten der Agrarlandschaft (u.a. Feldlerche) besitzt, woraus sich dann ggf. ein Kompensationsbedarf ableitet. • Darüber hinaus sind Schäden nach § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz für die planungsrelevanten Tierarten und deren Habitate nicht zu erwarten. • Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich. <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • in Bezug auf den Artenschutz sind die Rodungsfristen n. § 39 BNatSchG zu beachten und auf die Baufeldfreimachung im Bereich der Ackerfläche zu übertragen bzw. es ist darauf zu achten, dass die Ackerfläche im Vorfeld der beginnenden Bauarbeiten weder eingesät wird, noch dass eine Brachevegetation aufkommt, um so eine Brutraumnutzung durch Bodenbrüter, namentlich der Feldlerche, zu unterbinden • zum sicheren Ausschluss der Verbotstatbestände nach den §§ 19 und 44 BNatSchG ist im Zuge einer Frühjahrserfassung zu klären, inwieweit der Planbereich von planungsrelevanten Brutvögeln (hier: Feldlerche, evtl. Kiebitz) genutzt wird; je nach Ergebnis sind externe Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld zur Neuschaffung oder Verbesserung von Bruträumen festzulegen (z.B. Anlage von „Lerchenfenstern“)
<p>Geltendes Planungsrecht</p> <p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Bereits seit 1992 ist im Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.</p>  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan für Isseroda. Verschiedene Zonen sind farblich markiert: SO (grün), MD (blau), WR (rosa), GE1 (orange), GE2 (orange), GE3 (orange). Ein Bereich mit der Bezeichnung 'WA' (rosa) ist mit einem roten Kreis hervorgehoben. Geographische Merkmale wie 'Harzborngraben' und 'Dürrer Wiesengraben' sind ebenfalls eingezeichnet. Ein grüner Kompass zeigt nach Norden.</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, im nördlichen Teil des Plangebietes, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen (WA 1) dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind hier denkbar. Hierzu gehören z.B. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für den südlichen Teil des Plangebietes zielt der Bebauungsplan darauf ab, ein Gebiet zu entwickeln, das dem seniorengerechten Wohnen (WA 2) dient. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Hierbei handelt es sich um eine Sonderform des Wohnens, da die Senioren überwiegend dauerhaft in einer Ein-

richtung untergebracht sind und private Wohnräume nutzen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig, da eine Senioreneinrichtung einer Anlage für soziale Zwecke entspricht. Sie schafft einerseits Begegnungsmöglichkeiten für Senioren untereinander und mit anderen Generationen und stellt andererseits die pflegende und medizinische Versorgung sicher.

Die östlich und südöstlich des Plangebietes gelegene Bebauung der Straßen „Schloßgasse“, „Lindenweg“, „Kreuzsteg“ und „Harzborngaben“ dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird somit Rechnung getragen. Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan, Stand: 08.01.2020

angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den Allgemeinden Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Grundschilder im Bereich der Schloßgasse mit sich bringen würde. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

Neben dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zudem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als unzulässig erklärt. Das Gebiet soll ausschließlich dem seniorenge-rechten Wohnen dienen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darüber hinaus nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht dem § 4 Abs. 3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 liegt, gemäß § 17 BauNVO, unterhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Hierdurch wird eine ausreichende Eingrünung der Grundstücke und somit ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt. Zugleich verbleiben aufgrund der geplanten Grundstückszuschneide - trotz der GRZ von 0,35 - ausreichend große überbaubare Grundstücksflächen. Die Grundstücksnutzung wird folglich nicht erschwert.

Aus den oben genannten Gründen darf die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am umgebenden Bestand - sie entspricht der Geschosshöhe in den umliegenden Wohngebieten.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig, die bis zu zwei

Vollgeschosse aufweisen dürfen. Im südlichen Teil des Plangebietes (WA 2) sind dagegen bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch überdimensionierte Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden wird damit entgegengewirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Höhe von 9,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximale Höhe von 13,00 m zulässig.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst sowie im Zusammenwirken mit der Umgebungsnutzung sicherzustellen. Zudem wird hierdurch einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Durch die Höhenfestsetzung wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugspunkte sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die zulässige maximale Gebäudeoberkante kann durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden. Hierdurch soll zwecks Klimaschutz und Klimaanpassung ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien geleistet werden.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Dadurch erfolgt eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der Wohnbebauung in der Umgebung entspricht. Einer Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung wird somit gewährleistet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist für den Bau von Doppelhäusern eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung von Doppelhäusern wäre ansonsten nicht möglich.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige, insbesondere den Bedürfnissen von Senioren angepasste Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der im östlichen und südöstlichen Bereich vorzufindenden Wohnbebauung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare

Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass hinsichtlich der Grundstückszuschnitte den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den jeweiligen Grundstücken. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr, etc.). Je Wohneinheit sind 1,5 Einstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu errichten.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Stellplätze z.B. im seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen / Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes vor der Garage (bzw. dem Carport).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den privaten Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mischverkehrsfläche

Für die interne Erschließung ist eine Schleifenstraße mit vereinzelt davon abgehenden Stichstraßen vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Mischverkehrsfläche - festgesetzt werden. Durch die Schleifenstraßenerschließung wird das Gebiet in erster Linie von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Von Norden nach Süden wird - gemäß der städtebaulichen Konzeption - mitten durch das Plangebiet verlaufend, eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient primär der Gliederung und Durchgrünung des Gesamtgebietes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (z.B. Feldlerche, ggf. Kiebitz) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen (Rudungsfrist/Baufeldfreimachung; Frühjahrserfassung mit ggf. Ausgleichsmaßnahmen zur Neuschaffung oder Verbesserung von Bruträumen) festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes am westlichen Siedlungsrand von Isseroda, der bereits bestehenden Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und des Übergangs zur freien Landschaft im Westen und Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen - dies betrifft die Eingrünung der Grundstücke und Stellplätze - wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. ThürWG und ThürBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 47-52 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 2 ThürBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/reflektierende Materialien) verhindern.

- Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.
- Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und zur Verbesserung des Mikroklimas sind flache oder flach geneigte Dachflächen zu begrünen.
- Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.
- Ebenfalls zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung der Wohngebiete sind Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.
- Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion im Ortsteil Isseroda in der Landgemeinde Grammetal gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Isseroda wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Ortsrand arrondiert. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen

Angebotsformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Angebote für Seniorenwohnen). Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung und der bestehenden Nachfrage im unmittelbaren Umfeld zur Grundschule und Kindertagesstätte, der damit Rechnung getragen wird. Die Errichtung von Wohnanlagen zur Betreuung und Pflege von Senioren kommt dagegen dem Bedarf der immer älter werdenden Bevölkerung nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am westlichen Siedlungsrand von Isseroda dar. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Gebäude weisen im nördlichen Teil des Plangebietes maximal zwei, im südlichen Teil maximal drei Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein. Die umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes trägt darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Grundschule, Wohn- und Gartennutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Schloßgasse) und der daraus resultierenden Störsituation aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG oder ThürWG werden nicht tangiert.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksich-

tigt (u. a. Rodungsfrist und Baufeldfreimachung, Frühjahrserfassung). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit unter Beachtung und Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Schloßgasse“, die nördlich unmittelbar entlang des Plangebietes verläuft. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr und kann somit problemlos von der Straße „Schloßgasse“ aufgenommen werden.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Schleifenstraße mit vereinzelt abgehenden Stichstraßen. Die neu zu schaffenden Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) ausreichend dimensioniert.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Anwohner- und Lieferverkehr. Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden bzw. werden hergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten

Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem ist zum einen die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig. Zum anderen sind flach oder flachgeneigte Dachflächen zu begrünen. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche), welche im Regionalplan Mittelthüringen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen ist, in Anspruch genommen.

Aufgrund der verhältnismäßig geringfügigen Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes ist davon auszugehen, dass die Planung nur unwesentlich den im Regionalplan Mittelthüringen formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung tangiert und somit vertretbar ist. Zudem steht das Plangebiet, insbesondere aufgrund der angrenzenden Grundschule „Grammetal“, in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper und arrondiert diesen sinnvoll - auch in Anbetracht der nahe gelegenen Kindertagesstätte.

Die Fläche befindet sich zudem im Privateigentum. Da der Eigentümer auf der Fläche

Wohnbebauung realisieren will, steht diese zukünftig für eine landwirtschaftliche Nutzung ohnehin nicht mehr zur Verfügung.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes von Isseroda; Landgemeinde Grammetal wird damit der bestehenden Nachfrage nach zentralem Wohnraum gerecht;

- familienfreundlicher Wohnstandort u.a. durch Lage in unmittelbarer Nähe zur Grundschule sowie nahe gelegener Kindertagesstätte;
- Mit der Schaffung von Angeboten für Seniorenwohnen wird die Landgemeinde Grammetal zudem der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht;
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt;
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes;
- keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie auf die Ver- und Entsorgung;
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes;
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes;
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung;
- keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landgemeinde Grammetal zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.