

**AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**„INDUSTRIEGEBIET NOHRA“**

**der GEMEINDE GRAMMETAL / OT NOHRA  
(ehem. Gemeinde Nohra)**

**BEGRÜNDUNG – ENTWURF**

**Stand: Februar 2023**

**Planung:** KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN  
Dipl.- ing. G. Klaiber  
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

**Grünordnung:** KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN  
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 -0 Fax: 036453 / 86515

**Auftraggeber:** Gemeinde Grammetal  
Schlossgasse 19  
99428 Grammetal



## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Erfordernis .....	3
1.2 planerische Zielstellung .....	3
1.3 Verfahrensablauf .....	4
<b>2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
2.1 Landesplanung und Raumordnung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Bebauungsplan "Industriegebiet Nohra" .....	6
<b>3. BESTANDSDARSTELLUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage.....	7
3.2 Topographie .....	8
3.3 Verkehrsanbindung.....	8
3.4 Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>4. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG</b> .....	<b>9</b>
5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht.....	9
5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange .....	9
5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung .....	9
5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung.....	10
5.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung .....	10
<b>6. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
6.1 Einleitung.....	10
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	11
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	18
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	19
6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB).....	19
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
<b>7. GRÜNORDNUNGSPLAN</b> .....	<b>20</b>
7.1 Einleitung.....	20
7.2 Flächenbilanz .....	20
7.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	21
<b>8. QUELLEN</b> .....	<b>23</b>

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

---

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des aufzuhebenden Plangebietes (unmaßstäblich) .....	7
Abbildung 2: Bebauungsplan Industriegebiet Nohra, Stand Mai 1991 .....	9
Abbildung 3: Luftbild: Plangebiet mit dem Schlachthof Nohra und aktuellem Katasterbestand .....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen - unmaßstäblich .....	5
Abbildung 5: Gehölzbestand im Süden des aufzuhebenden Teilbereichs A. ....	21
Abbildung 6: Hecken im Westen und Norden des aufzuhebenden Teilbereichs A. ....	22
Abbildung 7: Hecken parallel „Am Troistedter Weg“ mit Müllproblem. ....	22
Abbildung 8: Grünbestand am Parkplatz im Westen des Aufhebungsbereichs Teil A. ....	22

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“ wurde von der ehemaligen Gemeinde Nohra am 13.12.1990 aufgestellt (Aufstellungsbeschluss) und erlangte am 07.08.1991 Rechtskraft. Nohra war zu diesem Zeitpunkt eine selbständige Gemeinde. Heute gehört die Ortschaft zur Landgemeinde Grammetal.

Planungsanlass bildete die gemeindliche Absicht der Realisierung eines Gebietes zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben in der damaligen Gemeinde Nohra. Im Plangebiet siedelte sich 1993 die Weimarer Wurstwaren GmbH an. Am 1.1.1994 begann die Arbeit im modernsten Schlacht-, Zerlege- und Verwurstungsbetrieb Thüringens.

Im Zuge der Entwicklung des europäischen Fleischmarkts war das Fleischzentrum Nohra etwa zwei Jahrzehnte nach seiner Inbetriebnahme nicht mehr wettbewerbsfähig. Eine Standortanalyse im Jahr 2018 offenbarte erhebliche Investitionsdefizite. Das Fleischzentrum wurde daher im Januar 2019 vom Letzt-Eigentümer und -Betreiber Tönnies geschlossen.

Seit dieser Zeit warten ca. 7 ha Industriefläche inkl. der darauf errichteten Gebäude und ca. 3 ha Gewerbefläche auf der gegenüberliegenden Seite der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Nohra auf eine sinnvolle Folgenutzung. Eine Wiederbelebung der Schlachtung, Fleischverarbeitung und Wurstproduktion auf dem Gelände ist angesichts der zwischenzeitlichen Marktentwicklung ausgeschlossen.

Die 2020 im Zuge der Thüringer Kommunalreform gegründete Landgemeinde Grammetal als Rechtsnachfolger der Gemeinde Nohra und der Landkreis Weimarer Land haben aufgrund der mit der Schließung des Fleischzentrums weggefallenen Arbeitsplätze und der negativen Standortauswirkungen einer längerfristig leerstehenden Industrie-Immobilie maßgebliches Interesse an der industriell-gewerblichen Folgenutzung des Standorts.

Vor diesem Hintergrund wurde die Fläche des BP "Industriegebiet Nohra" sowie eine ca. 3 ha große Gewerbefläche, welche Bestandteil des BP Nr. 3 "Gewerbegebiet Nohra" ist, durch einen Investor erworben. Eine gewerbliche Flächenentwicklung ist vorgesehen. Entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen sind erforderlich.

Die Gebäude des einstigen Schlachthofes werden abgerissen und das Gebiet soll neu beplant werden. Aufgrund des Gebäudealters, verbunden mit der Nutzungsauffassung und des Leerstandes, sowie der nutzungsspezifischen Gebäudeplanung gestaltete sich eine Nachnutzung der Objekte unwirtschaftlich. Vorgesehen ist die Entwicklung eines neuen GI/GE-Gebietes für die zulässigen Nutzungen Industrie, Gewerbe, Produktion und Logistik mit einem flexiblen Festsetzungskatalog. Für das neue GI/GE-Gebiet wird auch eine östlich angrenzende Fläche in Anspruch genommen, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ ist.

Die Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne entsprechen nicht den Erfordernissen an Flexibilität und dem Erzielen einer höchst möglichen Auslastung auf überwiegend versiegelten (Brach)Flächen.

### 1.2 planerische Zielstellung

Der Bebauungsplan "Industriegebiet Nohra" sowie eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Nohra" sollen aufgehoben werden, um die Planungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra zu schaffen.

Die Aufhebung erfolgt somit zu Gunsten der Realisierung einer Flächennachnutzung unter Beachtung heutiger Erfordernisse und Zulässigkeiten.

### 1.3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“ wurde am 22.05.1991 als Satzung beschlossen und mit Auflagen (Teilversagung für die Bereiche B und C) genehmigt. Der genehmigte Teil A des Bebauungsplanes hat am 07.08.1991 Rechtskraft erlangt. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen stellt die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Er wird vollständig aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss-Nr. 63/2021 der Gemeinde Grammetal vom 27.10.2021. In dieser Sitzung wurde auch der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ sowie der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan für den Industriepark Nohra gefasst.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring gem. § 3(2) BauGB
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Satzungsbeschluss
8.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ in zwei gesonderten förmlichen Verfahren.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden entsprechend § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur Niederschrift abgegeben.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Es wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 11 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 11 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf (Planzeichnung bzw. Begründung) wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Konkretisierung der Aussagen zur Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Aufhebung Bebauungsplanes bedarf der Genehmigung gern. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

## 2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Landesplanung und Raumordnung

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Grammetal zur Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und darin zum demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „In-nerthüringer Zentralraum“, unweit des Oberzentrums Erfurt und des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.

*Das Gebiet soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. ganz Thüringen ausbauen (LEP 1.1.2 – G).*

Im LEP sind Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur verankert.

*Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig*

- am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.*
- am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneu-inanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen soll dabei ein besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP 2.4.1 – G und 2.4.2 – G).*

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine Neubepanung einer bereits versiegelten Fläche, zur Umsetzung einer aktuellen Entwicklungsabsicht gewährleistet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsfläche erfolgt nicht.

#### Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Entsprechend dem Regionalplan Mittelthüringen ist die Gemeinde Grammetal dem Ländlichen Raum zuzuordnen. Ein Vorzug ist die Lage an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse. Entsprechend Regionalplan ist der Planbereich dem Siedlungsbereich zugehörig. Er liegt nördlich der europäisch bedeutsamen Straßenverbindung BAB 4 und westlich der großräumig bedeutsamen Straßenverbindung B 85. Über die B 85 besteht eine Anbindung an die BAB 4 und die B 7.

Westlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung. Südlich grenzen ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-50) und ein Vorranggebiet Freiraumsicherung (FS-94) an

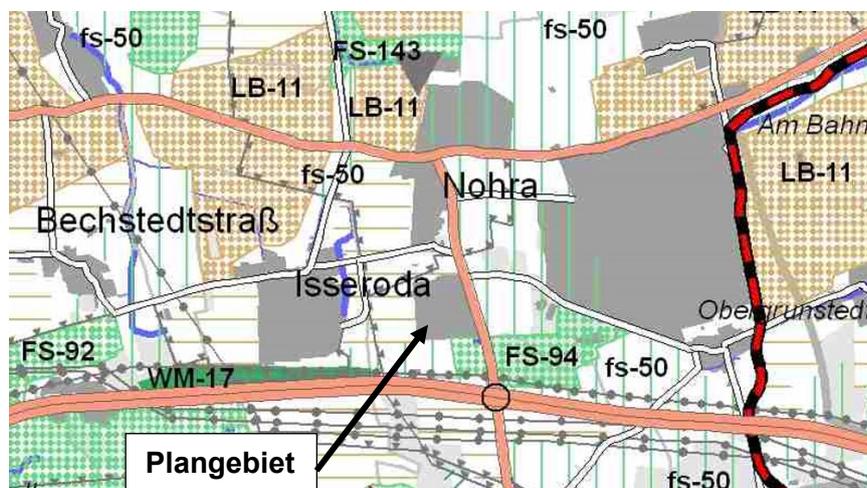


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen – unmaßstäblich



### 3. BESTANDSDARSTELLUNG

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage

Das Bebauungsplangebiet "Industriegebiet Nohra" befindet sich südlich der Ortslage Nohra, im Abstand von ca. 370 m zum Ortsrand.

Das Plangebiet (Aufhebungsbereich) besitzt eine Größe von ca. 7,59 ha.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Nohra:

- Flurstück 611/2, 611/1, 605/4, 605/5, und teilweise die Flurstücke 605/1 und 605/6.

Der Aufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden gewerbliche Baufläche des BP Nr. 3 "Gewerbegebiet Nohra"
- Osten gewerbliche Baufläche des BP Nr. 3 "Gewerbegebiet Nohra"
- Süden landwirtschaftliche Flächen
- Westen landwirtschaftliche Flächen

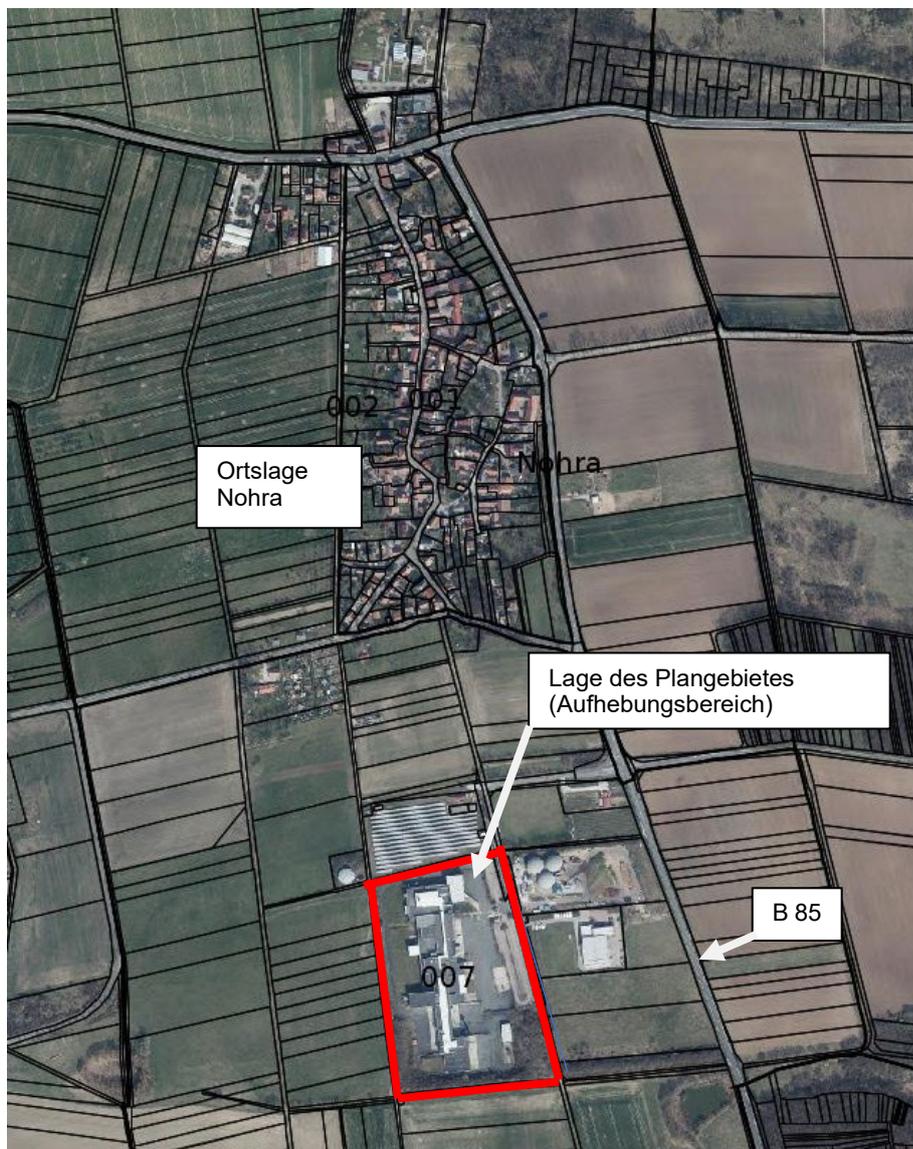


Abbildung 3: Luftbild mit Lage des aufzuhebenden Plangebietes (unmaßstäblich)  
Quelle: Geoproxy Freistaat Thüringen (Zugriff am 01.02.2022)

### **3.2 Topographie**

Die Aufhebungsfläche weist in nördlicher Richtung ein leichtes Gefälle auf, mit einem Höhenunterschied von insgesamt ca. 9 m auf einer Länge von etwa 310 m. In Ost-Westrichtung ist ein Höhenunterschied von ca. 2 m über eine Länge von ca. 210 m zu verzeichnen.

### **3.3 Verkehrsanbindung**

Der Aufhebungsbereich ist über die östlich verlaufende Bundesstraße B 85 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die B 85 ist die südlich der Fläche verlaufende Bundesautobahn A 4 (Anschlussstelle Nohra) erreichbar. Von der B 85 zweigt die Verkehrsfläche Am Troistedter Weg in das Gebiet ab und erschließt das Gewerbegebiet und das Industriegebiet. Die Verkehrsfläche ist realisiert und bleibt nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten. Die Ortslage Nohra ist an den ÖPNV angeschlossen.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Der Flächen des Aufhebungsbereiches befinden sich im Privateigentum. Der Eigentümer strebt eine Nachnutzung im gewerblichen Sinne an, aus der sich ebenfalls die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra begründet. Die angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Baufläche (Teilbereich A) wurde als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Als vorgesehene Nutzung wurde die Ansiedlung von Betrieben der Nahrungsgüterwirtschaft und kooperativer Bereiche ausgewiesen. Wohnungen wurden ausgeschlossen.

Bei einer zulässigen Traufhöhe von 15 m wurden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 4 festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen waren zulässig. Festsetzungen zur Bauweise erfolgten nicht. Bauordnungsrechtlich wurden Festsetzungen zur Dachform integriert. Die Dachformen wurden auf Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung beschränkt. Weiterhin erfolgte die Festsetzung differenzierte Fahrbahnbeläge der Verkehrsflächen.

Darüber hinaus wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, insbesondere das Anpflanzen von Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen.

Der Planbereich ist voll erschlossen. Im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes (Teilbereich A) wurde ein Schlachthof mit Verarbeitungsfabrik errichtet. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden umgesetzt. Zwei östlich angrenzende Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes (Teilbereiche B und C) wurden von der Genehmigung ausgenommen. Diese sind Bestandteil des BP Nr. 3 "Gewerbegebiet Nohra".



Abbildung 4: Bebauungsplan Industriegebiet Nohra, Stand Mai 1991

- Teilbereich A: genehmigter / aufzuhebender Bereich
- Teilbereiche B und C: von der Genehmigung ausgenommene Bereiche (Teilversagung)

## 5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

### 5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ werden die im Bebauungsplan "Industriegebiet Nohra" getroffenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Rechtliche Rahmenbedingungen zur Realisierung von Bauvorhaben existieren somit nicht mehr.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Industriepark Nohra, auf der Fläche des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ und einem Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“.

### 5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange

Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben teilweise erhalten. Die vorhandenen dichten Hecken, die das Plangebiet insbesondere im Süden, teilweise auch im Norden und Westen erfassen und zur offenen Landschaft abschirmen, können auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Industriepark Nohra" Berücksichtigung finden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Pkt. 6 der Begründung).

### 5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung

Die vorhandene Erschließungsstraße (Am Troistedter Weg) am östlichen Rand des aufzuhebenden Bebauungsplanes bleibt bestehen. Sie dient weiterhin der Erschließung des Gebietes des BP Nr. 3 sowie des geplanten Industrieparks.

## 5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung

Das aufzuhebende Plangebiet ist voll erschlossen. Die innerhalb der Verkehrsfläche Am Troistedter Weg liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben erhalten. Für den neuen Gewerbestandort werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra, nach Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern, die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen festgelegt.

### WASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden durch den Wasserversorgungszweckverband folgende Hinweise gegeben:

#### *"Wasserversorgung:*

*Bezüglich des von den Planungen betroffenen Bereiches vorhandenen Leitungsbestandes des WZV Weimar (Bestandsplanauszug als Anlage beigefügt) fordern wir, dass derselbe erhalten und durch die neuen B-Plan-Festsetzungen geschützt werden muss. Dies bezieht sich sowohl auf die Leitungstrassierung als auch auf etwaige Veränderungen der Gelände-/Straßen-/Wegeoberflächenhöhen; diese dürfen nicht um mehr als +/- 10 cm verändert werden. Kosten etwaige erforderlich werdender Veränderungen am Leitungsbestand, die aus den geänderten Bebauungsplanungen resultieren, müssten dem WZV Weimar erstattet werden; diesbezüglich berufen wir uns auf den Vertrauensschutz im Hinblick auf die Festsetzungen der bestehenden B-Pläne. Etwaige Erweiterungen des Leitungsbestandes, die aus den beabsichtigten Änderungen resultieren, unterfallen selbstverständlich nicht dem vorerwähnten Vertrauensschutz; hier gelten sofern es sich nicht um von der Kommune bzw. vom Grundstückseigentümer zu finanzierende Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung handelt - die Kostentragungs- bzw. Kostenbeteiligungsregelungen der bundesweit geltenden „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)".*

#### *"Löschwasserbereitstellung:*

*Der für die hier in Rede stehende Hochbehälter Nohra befindet sich auf einer Geländehöhe von rd. 377 m ü. NN. Der statische Netzdruckhorizont liegt also auf diesem Niveau; somit ergibt sich der statische Netzdruck in m WS (= 0,1 bar) an einem konkreten Standort in den B-Plan-Gebieten als Differenz zwischen der Lage des statischen Netzdruckhorizonts einerseits und der Geländehöhe am jeweiligen Standort in m ü. NN andererseits. Wird kundenseitig ein höherer Druck benötigt, so muss er auf seine Kosten eine kundeneigene Druckerhöhungsanlage errichten und dauerhaft betreiben."*

Für die Aufhebung selbst sind die Aussagen nicht relevant. Sie werden beim Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Industriepark Nohra und der damit verbundenen Erschließungsplanung Berücksichtigt.

## 5.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung

### Entschädigungsansprüche:

Entsprechend § 42 Abs. 1 BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die Industriegebietsfläche des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Industriepark Nohra wieder als Industriegebiet (Baufläche) festgesetzt wird. Der Status Baufläche wird künftig wieder angestrebt.

## 6. UMWELTBERICHT

### 6.1 Einleitung

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung. Es wird die Auswirkung der Planaufhebung auf die Umwelt bewertet. Die Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Flächen (Industriegebiet mit bebauten und versiegelten Flächen sowie Grünflächen/Pflanzflächen) ist im vorliegenden Fall ein formaler Akt zur Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra (gesondertes Verfahren). Demnach ergeben sich die eigentlichen Umweltauswirkungen vor allem durch die geplanten Neuausweisung und Überplanung im gesonderten Verfahren.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planaufhebung hinsichtlich der vorhandenen Flächenbefestigungen, Grünstrukturen und sonstiger Umweltbelange diskutiert. Insbesondere die vorhandenen umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation werden thematisiert, diese sind als Bestand besonders in den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Der Grünordnungsplan prüft, ob die

ursprünglich festgesetzten Maßnahmen vollständig umgesetzt sind und ob nach dem Wegfall von Bebauung und Grünordnungsmaßnahmen für die bereits bebauten Bereiche noch Defizite zur Kompensation vorherrschen.

## **KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Ziel ist es, den derzeit noch rechtsgültigen Bereich A des Bebauungsplanes (Teil B und C wurden seinerzeit im Jahr 1991 nicht genehmigt) aufzuheben. Die Rückplanung des Bebauungsplanes erfolgt zugunsten der am Standort vorgesehenen Nachfolgeplanung. Die detaillierten Gründe der Aufhebung sind Pkt. 1 der Begründung zu entnehmen.

### **ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan auch bei einer Aufhebung eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert. Auch im Zuge einer Planaufhebung ist zu prüfen, ob durch die Aufhebung noch Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben und kompensiert werden müssen. In der Regel entfallen bei einer Planaufhebung jedoch die ursprünglich geplanten Eingriffe.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ergibt.

## **6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **BESTANDSDARSTELLUNG**

Nohra liegt am Südrand des Thüringer Beckens im Übergang zur angrenzenden, nach Süden hin im Gelände ansteigenden Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte (Muschelkalkplatten-Hügelland) südwestlich von Weimar. Die Umgebung der Ortslage ist geprägt durch die Lage in der Agrarlandschaft und weist daher viele landwirtschaftliche Flächen auf. Gegliedert sind diese durch Feldgehölze, Hecken, Baumreihen und teilweise auch kleinere Gewässer.

Andererseits befinden sich im Süden/ Südosten der Gemeinde auch größere Waldgebiete. Ein anderer bedeutender Teil des Gemeindegebietes ist durch großflächige Gewerbe- und Industriegebiete geprägt, die sich hier in den letzten 30 Jahren aufgrund der günstigen Lage im Verkehrsknotenpunkt zwischen der BAB 4, der B7 und der B85 im Gemeindegebiet entwickelt haben.

Das Plangebiet (Aufhebungsbereich) befindet sich im Süden der eigentlichen Ortslage und wurde im Jahr 1991 als Industriegebiet ausgewiesen. Auf der Fläche wurde ein industrieller Schlachthof errichtet. Die Gebäude sowie Zufahrten, Parkplatzflächen und sonstige Wirtschaftsflächen wurden versiegelt. Als nicht überbaubare Flächen wurden Rasenflächen, umfangreiche Heckenpflanzungen (v.a. im Süden, Westen und Norden) sowie Ziergehölze (im Eingangsbereich bzw. am Mitarbeiterparkplatz/ Besucherparkplatz) angelegt. Im Osten des Geltungsbereichs wurde die Straße „Am Troistedter Weg“ mit begleitenden Stellflächen und Gehölzpflanzungen angelegt.

Angrenzende Nutzungen sind im Süden Ackerflächen (incl. angrenzender Feldweg mit begleitenden Gehölzen), im Westen Intensivgrünland (ebenso mit begleitenden Feldweg) und im Norden das Gelände einer Photovoltaikanlage. Im Osten grenzen Gewerbeflächen (Gewerbegebiet, gesonderter B-Plan aus dem Jahr 1993), einer Biogasanlage und ein Fleischerfachmarkt an. Im Südosten befinden

sich derzeit noch unbebaute Bereiche (Grünland, Gehölze), die ursprünglich auch Teil des B-Plans von 1991 waren, aber nicht genehmigt wurden. Auch die im Jahr 1993 auf diesen Flächen überplante Nutzung als Gewerbegebiet wurde bisher nicht baulich umgesetzt.

Die Nähe zur B 85 im Osten (rund 250 m) und zur BAB 4 im Süden (rund 400 m) stellt eine weitere Vorbelastung des Planungsraumes dar.

## **METHODIK**

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich der Aufhebungsfläche mit ca. 7,59 ha sowie dessen nähere Umgebung.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verbal-argumentativ bewertet.

Die Ermittlung der verbleibenden Umweltauswirkungen bzw. der Verbesserung der Umweltsituation infolge des entfallenden Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Auswirkungen werden unterschieden:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall-, Nährstoff- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt entstehen.

Die hauptsächliche Datengrundlage für die vorliegende Unterlage bildet der genehmigte Bebauungsplan für das „Industriegebiet Nohra“ aus dem Jahr 1991 (Teil A mit Inkrafttreten der Genehmigung am 07.08.1991). Bestandteil des Bebauungsplanes für das Industriegebiet waren auch grünordnerische Festsetzungen. Die Erarbeitung eines Umweltberichts war gemäß Baurecht im Jahr 1991 nicht erforderlich. Die damalige Planung beinhaltete die Festsetzung der Fläche zum Industriegebiet, mit der erforderlichen Erschließung und der Eingrünung des Geländes. Im Plangebiet wurden teilweise Bereiche mit Pflanzvorgaben zur „Anpflanzung von landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Im Zuge der Bebauung des Schlachthofgeländes wurden die Vorgaben des B-Planes jedoch nicht 1:1 wie im Plan umgesetzt, die tatsächliche Ausdehnung von Verkehrsflächen, Grünflächen, Gehölzen und versiegelten Bereichen weicht von den ursprünglich zeichnerisch festgesetzten Darstellungen ab.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung des B-Planes mit seinen Festsetzungen. Die zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und die Landschaft getroffenen Festsetzungen wurden im Zusammenhang mit der Gebietsrealisierung umgesetzt und werden als Bestand bewertet. Ebenso sind die im Zuge der Eingrünung realisierten Pflanzmaßnahmen als Bestand und nach heutiger Sichtweise als Ausgleichsfläche für die Eingriffe des B-Planes von 1991 zu betrachten.

Weitere Datengrundlagen bilden die Internetseiten des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Kartendienste TLUBN 2022) sowie eigene Erhebungen vor Ort (Ortsbegehung am 21.12.2021).

Parallel zum Aufhebungsverfahren wurden auch umfangreiche Artenschutzrechtliche Untersuchungen im Plangebiet (GUTACHTERBÜROS SCHUSTER/ BELLSTEDT 2022) durchgeführt, die vor allem im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriepark Nohra" (gesondertes Verfahren) stehen und im Rahmen dieses Verfahrens ausgewertet werden. Die Ergebnisse liegen mit Stand September 2022 vor. Im Vorfeld erfolgte zudem bereits im Jahr 2021 eine erste artenschutzrechtliche Begutachtung der Fläche, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Abrissmaßnahmen parallel zum Aufhebungsverfahren. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung zum Gebäudeabriss liegen in Form eines Protokolls des GUTACHTERBÜROS SCHUSTER (2022) vor und werden in der nachfolgenden Unterlage berücksichtigt.

Weiterhin wurden die Ergebnisse aus dem Scoping (gem. Stellungnahme des LANDRATSAMTES WEIMARER LAND vom 14.01.2022) in die Unterlage eingearbeitet. Im Rahmen der Beteiligung nach

§ 4 BauGB erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf Abstimmungen mit allen Trägern öffentlicher Belange, aus Umweltsicht insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Weimarer Land.

Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

### **BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b>	<b>MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung</b>	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ursprungsplan 1991: Industriegebiet mit Eingrünung und Erschließung</li> <li>- Erholungs- und Freizeitfunktion: Im Schlachthofgelände selber keine solche Funktion gegeben, im Westen und Süden Wanderwege in der Feldflur im Umfeld vorhanden, die Erschließungsstraße „Am Troistedter Weg“ ist Teil der genannten Wegeinfrastruktur (z.B. Ettersberg hoch bedeutsam).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall Industriegebiet</li> <li>- Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren (Auswirkung dort zu bewerten, auch die Betroffenheit von derzeit bestehenden Wegebeziehungen ins Umfeld)</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche (= Bedarf an Grund und Boden)</b>	
In diesem Abschnitt werden die Flächennutzung und die Flächengröße des Plangebietes betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet gesamt ca. 7,59 ha Fläche</li> <li>- anteilig Verkehrsflächen Erschließung (außerhalb GI Grundstück): 0,23 ha</li> <li>- anteilig Grünflächen mit Gehölzbepflanzung (außerhalb GI Grundstück): 1,43 ha</li> <li>- Industriegebiet geplant mit GRZ 0,4: 5,94 ha</li> <li>-&gt; davon überbaubare Fläche (Gebäude, Innere Erschließung etc.)</li> <li>-&gt; davon nicht überbaubare Flächen (private Grünflächen auf Baugrundstück)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- gesamte Fläche wird neu überplant, die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Grünstrukturen werden in ihrer derzeitigen Ausprägung als Bestand in die weitere Planung berücksichtigt, unabhängig der alten „Festsetzungen“</li> <li>- Gehölzflächen sind als „Ausgleichsflächen“ der bisherigen Versiegelung zu berücksichtigen</li> </ul>
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	
In diesem Abschnitt werden sämtliche Kulturgüter (Denkmäler, Archäologische Funde etc.) und sonstige Sachgüter (allgemeine Flächennutzung) thematisiert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Kulturgüter bekannt. Erhebliche Vorbelastung durch bestehende Bebauung. Insgesamt sind entsprechende Funde jedoch nie vollständig auszuschließen.</li> <li>- Sachgüter: bisherige Industriebebauung (Weimarer Wurstwaren GmbH) sowie Leitungsbestand (z.B. Gasleitung), angrenzend weitere Gewerbeflächen sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans -&gt; Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- Auswirkung der Überplanung wird in gesonderten Verfahren berücksichtigt</li> <li>- Betriebsgebäude/-fläche liegt brach und wird abgerissen, Leitungsbestand (Gasleitungen etc.) ist als Bestand für die zukünftige Planung zu berücksichtigen</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Landschaftsbild</b>	
Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes. Nachfolgend werden diese Faktoren bewertet.	
- Naturraum 3.6 „Ilm-Saale-Ohrdrufener Platte“ (Nordrand zum Thüringer Becken hin)	- Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf dem derzeit vorhandenen Grünland

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägend: umfangreiche bestehende flächige Gehölzbestände der Gebietseingrünung im Süden, Westen und Norden</li> <li>- ursprüngliche Planung: Industriegebiet, Erschließungsstraßen, Eingrünungsflächen</li> <li>- Eigenart: gering (Industriegebiet)</li> <li>- Naturnähe: gering bis sehr gering (Siedlungsgrün, versiegelte Flächen) bzw. mittel (ausgeprägte Gehölzbestände)</li> <li>- Vielfalt: sehr gering (Industriegebiet) bis mittel (Gehölzbestand)</li> <li>- Schönheit: sehr gering (Industriegebiet)</li> <li>- Vorbelastung: Bebauung, umliegende Verkehrsstrassen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bleibt im aktuellen Zustand erhalten und wird entsprechend in der weiteren Planung als Bestand berücksichtigt</li> <li>- Gehölzflächen sind dabei als „Ausgleichsflächen“ der bisherigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Klima, Luft</b>	
<p>In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Klima und die Luft thematisiert</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Regionalklima:</b> Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel.“ Die Region ist warm und meist trocken. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,5-9,6°C, die Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 591 bis 821 mm; im Jahresdurchschnitt sind 1.505 bis 1.563 Sonnenscheinstunden und 6 bis 20 Tage mit einer Schneedecke &gt;10cm zu erwarten. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung ist Südsüdwest (TLUBN Umwelt Regional 2022).</li> <li>- <b>Lokalklima:</b> Industriegebiet/ alter Schlachthof sowie östlich angrenzende Gewerbeflächen und Straßen sind Siedlungsklima zuzuordnen (versiegelte Flächen mit Grünflächenanteil)</li> <li>- südliches und westliches Umfeld des Bebauungsplanes großflächiges, leicht nach Norden abfallendes Kaltluftentstehungsgebiet (Acker, Grünland)</li> <li>- vorhandenen Grünflächen (Gehölze) im Umfeld der bestehenden Bebauung: lokalklimatisch relevante Ausgleichsflächen</li> <li>- Größere zusammenhängende Waldflächen im Südosten des Plangebietes mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion (&gt;270m entfernt).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans -&gt; Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- Auswirkung der Überplanung wird in gesonderten Verfahren berücksichtigt, generell ist die Fläche auch zukünftig dem Siedlungsklima zuzuordnen</li> <li>- Gehölzflächen sind dabei als „Ausgleichsflächen“ mit klimatischen Ausgleichsfunktionen zu bewerten</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Geologie/Boden</b>	
<p>In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des B-Plangebietes auf den Boden und dessen natürliche Standortbedingungen thematisiert.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Geologie:</b> Nordabdachung des Ilm-Saale-Ohrdrüfer Kalkplatte, Gesteine des „Oberen Muschelkalkes“ (Obere Tonplatten, Obere Ceratitenschichten, bereichsweise Glauconitbänke) (TLUBN Kartenserver 2022, GK 25).</li> <li>- <b>Boden:</b> natürlich anstehender Boden mit Regulationsfunktionen für Landschaftswasserhaushalt, natürlicher Ertragsfunktion, Standortfunktion für natürliche Vegetation, Archivfunktion (Archäologica) und Ausgleichsfunktionen für Schadstoffe (Pufferfunktion): Ton, lehmig, steinig (Sedimente des Oberen Muschelkalkes, tk) und Löß-Schlamm-schwarzerde (loe2) über Muschelkalk (TLUBN Kartenserver 2022, BGKK 100).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans -&gt; Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- Auswirkung der Überplanung wird in gesonderten Verfahren (detaillierte Bodenbilanz) berücksichtigt, generell ist die Fläche auch zukünftig mit umfangreichen Flächenversiegelungen zu erwarten. Die konkret aktuell bestehende Bebauung wird als Bestand im weiteren Verfahren berücksichtigt.</li> </ul>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestand: versiegelte Flächen (Gebäude, Straße, innere Erschließung) und überformte Flächen (nicht überbaubare Flächen, Wall im Süden, Geländeprofilierung im Umfeld der ehem. Weimarer Wurstwaren GmbH) keine ursprünglichen Böden im Aufhebungsbereich mehr vorhanden. -&gt; erhebliche Vorbelastung!</li> </ul>	
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Wasser</b></p>	
<p>Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bereich um Nohra liegen geringe Werte für die <b>Grundwasserneubildung</b> von 100 bis 125 mm im Jahr vor (TLUBN Umwelt regional 2022). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.</li> <li>- <b>Fließgewässer und Stillgewässer</b> sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden.</li> <li>- Die Entwässerung von Oberflächenwasser erfolgt derzeit über Oberflächenabfluss und die vorhandene Kanalisation. Die Planfläche liegt im Einzugsbereich des Oberflächenwasserkörpers der Gramme (DETH_56434_0-33) (TLUBN Kartenserver 2022, Gewässerschutz).</li> <li>- Bestand Bebauungsplan: Verkehrsflächen (versiegelt), Industriegebietsflächen (40% versiegelt, 60% überformt), Öffentliche Grünflächen</li> </ul> <p>Grundwasserneubildung erheblich beeinträchtigt, zudem erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans -&gt; Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- Auswirkung der Überplanung wird in gesonderten Verfahren (detaillierte Flächenbilanz) berücksichtigt, generell ist die Fläche auch zukünftig mit umfangreichen Flächenversiegelungen zu erwarten. Die konkret aktuell bestehende Bebauung wird als Bestand im weiteren Verfahren berücksichtigt.</li> </ul>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Naturraum</b></p>	
<p>Das Plangebiet tangiert nur den Naturraum „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturraum 3.6 „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“ (Nordrand zum Thüringer Becken hin) (TLUG/TMLNU 2004)</li> <li>- Siedlungsgebiet (Industriefläche – Betriebsfläche)</li> <li>- Im Plangebiet würde sich auf den Muschelkalkböden Waldgersten-Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister-Buchenwald als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) einstellen (BUSHART &amp; SUCK 2008).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planaufhebung: Plangebiet bleibt Siedlungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad, keine Auswirkungen auf den Naturraum</li> </ul>
<p><b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - EU - Schutzgebiete im Untersuchungsraum</b></p>	
<p>Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete aus dem europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000.</p>	
<p><b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Nationale Schutzgebiete im Untersuchungsraum</b></p>	
<p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch nationale Schutzgebiete. Nachfolgend werden die im Umfeld am nächsten gelegenen Gebiete dargestellt:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet ist das GLB AP0042 „GLB Igelsee“ in ca. 50 m Entfernung im südlich gelegenen Waldbestand des Ettersberges (TLUBN Kartenserver 2022, Naturschutz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Auswirkungen im Zuge der Aufhebung</li> <li>- Betroffenheit im Zuge neu geplanter Bebauungspläne werden im dortigen Verfahren berücksichtigt</li> </ul>
<p><b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Biotope</b></p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die bisherige Nutzung als Schlachthof entsprechend vorbelastet (Straßen, Gewerbe, Siedlung, Gärten) entsprechend beeinflusst. Die</p>	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>ursprünglich als Wohngebiet geplanten Flächen sind überwiegend nicht umgesetzt und bilden derzeit eine Grünlandfläche. Die Bestandsflächen, die Ursprungsplanung und die Auswirkung der Aufhebung wird nachfolgend dargestellt.</p>	
<p>- Ursprungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>9200 Verkehrsflächen</li> <li>9141 Industrieflächen, überbaubare Fläche</li> <li>9399 Industrieflächen, nicht überbaubare Fläche (Grünfläche: Rasen, Ziergehölze, Einzelbäume)</li> <li>6100/6200 Private Grünflächen (Hecken/Feldgehölze: per Festsetzung mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Flächen)</li> <li>6410 anzupflanzende Einzelbäume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- gesamte Fläche wird dann neu überplant, die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Grünstrukturen werden in ihrer derzeitigen Ausprägung als Bestand in die weitere Planung berücksichtigt</li> <li>- Gehölzflächen sind als „Ausgleichsflächen“ der bisherigen Biotopverluste zu berücksichtigen</li> </ul>
<p><b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Fauna</b></p>	
<p>Das Plangebiet ist als Industriegebiet zu bewerten und ist durch die bisherigen Nutzungen (Straßen, Gewerbliche Bebauung, versiegelte Flächen) entsprechend beeinträchtigt. Auf den derzeitigen Grünflächen (v.a. im Randbereich vorhandene, umfangreiche Gehölzbestände) sowie im Bebauungsbestand sind mehrere Artengruppen als Planungsrelevant einzustufen und wurden daher im Jahr 2022 näher untersucht: Fledermäuse, Säugetiere, Avifauna, Reptilien, Amphibien (aufgrund Nähe zum GLB Igelsee).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avifauna: Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen (Laubbäume, großflächige Gebüsche und Hecken) und brach liegende Rasenflächen (nicht überbaubare Fläche), im Umfeld Acker, Grünland und ein Gewässer mit naturnahen Verlandungszonen. Entsprechend sind v.a. typische Gebüschbrütende Vogelarten (Artenliste siehe Gutachten von BELLSTEDT 2022) zu erwarten. Im Gebäudebestand wurden im Zuge der Vorortbegehung der Gutachter SCHUSTER/ BELLSTEDT (2022) Hinweise auf Turmfalke und Eulenvogel festgestellt, im Zuge der weiteren Erfassungen bzw. der ökologischen Baubegleitung zum Gebäudeabriss konnten im Gebäude jedoch keine Niststätten der genannten Arten festgestellt werden.</li> <li>- Fledermäuse: Im Plangebiet wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen (BELLSTEDT 2022), weitere Arten können zudem potenziell vorkommen (vgl. C. SCHUSTER 2022). Die Grünstrukturen der Industriefläche sind typische Jagdgebiete für die im Gebiet relevanten Fledermäuse Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Mopsfledermaus, Breitflügel fledermaus, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr. Quartiere sind im Aufhebungsbereich nicht nachgewiesen worden.</li> <li>- In der Fassade wurden im Zuge der Vorortbegehung der Gutachter SCHUSTER/ BELLSTEDT (2022) potenziell geeignete Strukturen für Fledermäuse festgestellt, im Zuge der weiteren Erfassungen bzw. der ökologischen Baubegleitung zum Gebäudeabriss konnten im Gebäude jedoch keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden.</li> <li>- Feldhamster: Vorkommen maximal außerhalb der Aufhebungsfläche möglich (dortige Ackerflächen), keine Betroffenheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitung für Neubebauung in gesonderten Verfahren</li> <li>- gesamte Fläche wird dann neu überplant, die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Grünstrukturen werden in ihrer derzeitigen Ausprägung als Bestand in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die Fauna sind konkret im Zuge der Beanspruchung von Habitatflächen zu thematisieren.</li> <li>- im Zuge der vorgezogenen Abrissarbeiten wurde eine Umweltbaubegleitung durch ein Fachbüro installiert, artenschutzrechtliche Betroffenheiten konnten somit unter folgenden Auflagen ausgeschlossen werden (Vorgabe Gutachter SCHUSTER/ BELLSTEDT 2022): Gehölzrodung bis 28.2., Gebäudekontrolle auf Brutvogel- und Fledermäuse (im Ergebnis ohne Befund geblieben), Einweisung von Baufirmen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange erfolgt.</li> </ul>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>- Amphibien: Im Zuge der Erfassungen (Bellstedt 2022) konnten lediglich drei ungefährdete Amphibienarten am Igelsee nachgewiesen werden (Erdkröte, Teichmolch, Teichfrosch). Im Aufhebungsbereich des Industriegebietes sind diese Arten nicht relevant.</p> <p>- Reptilien: Trotz gezielter Suche und vorhandener Habitate konnten keine Zauneidechsen oder sonstige Kriechtiere nachgewiesen werden (aus: BELLSTEDT 2022).</p>	
<p><b>Wirkungsgefüge der Schutzgüter</b></p>	
<p>Nachfolgende Inhalte behandeln das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter</p>	
<p>- Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die auf den Planflächen vorhandenen Grünstrukturen (Hecken, Gebüsche, sonstige Grünflächen). Die angrenzenden vorhandenen Verkehrsflächen, Gewerbeflächen, Photovoltaikanlage sowie die umliegenden Acker-, Grünland-, Wald und Gewässerbereiche stehen in funktionalem Austausch zum Plangebiet. Durch die bestehende Versiegelung besteht eine erhebliche Vorbelastung für Böden, Grundwasserneubildungsrate, Kleinklima und Landschaftsbild.</p> <p>- Aus den vorhandenen Nutzungen resultiert das für den Siedlungsbereich typische Artenspektrum, wobei insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen (Gehölze) die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität auf der Fläche erhöhen und einen Übergang in die freie Landschaft herstellen.</p>	<p>Hinsichtlich des Wirkungsgefüges wird sich durch die Aufhebung zunächst nicht viel ändern, da dies lediglich eine formale Vorbereitung der eigentlichen Neuüberplanung darstellt. Die Auswirkung der Neuplanung wird in einem gesonderten Verfahren bewertet. In Zukunft sind die Plangebietsflächen weiterhin einem siedlungsbezogenen Wirkungsgefüge unterworfen (geplantes Logistikzentrum).</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>	
<p>Nachfolgende Inhalte behandeln die möglichen Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und die Auswirkungen der geplanten Aufhebungen auf diese.</p>	
<p>Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Fläche ↔ Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild</u></li> <li>2. <u>Mensch ↔ Klima/ Luft ↔ Fläche</u></li> <li>3. <u>Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild</u></li> <li>4. <u>Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt</u></li> <li>5. <u>Klima ↔ Landnutzung ↔ Fläche</u></li> </ol>	<p>Mögliche Auswirkungen wurden im Einzelnen bei den Schutzgütern bereits erwähnt. Die Auswirkungen verursachen jeweils auch Komplexwirkungen bei anderen Schutzgütern.</p>

**SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

<p><b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser</b></p>
<p><b>Abfälle</b></p> <p>Für die allgemeine Entsorgung von Abfällen ist die Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Weimarer Land zuständig. Für Industriegebiete gelten gesonderte Regelungen. Je nach Art der Betriebe fallen Nutzungsbedingt unterschiedliche Abfälle an. Bei dem alten Schlachthof waren dies z.B. entsprechende Mengen tierische Abfälle, die gesondert über entsprechende Entsorger behandelt werden mussten. Für zukünftige Gewerbe- oder Industrienutzungen sind die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Details zur zukünftigen Bebauung werden in einem gesonderten Verfahren dargestellt.</p>

<b>Abwasser</b> Eine Erschließung des Gebietes ist vorhanden und wird im Zuge der Neuplanung (gesondertes Verfahren) für die zukünftigen Anforderungen angepasst. Für die Entsorgung des Schmutzwassers in Nohra ist der Zweckverband JenaWasser zuständig.
<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>
<b>Erneuerbarer Energien</b> Auf den bisherigen Bauflächen waren keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden. Nach der Aufhebung werden formal die Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung geschaffen, zukünftig ist eine Nutzung solcher Energien, auch aus den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen heraus, durchaus denkbar.
<b>Sparsame/ Effiziente Energienutzung</b> Aussagen zur sparsamen/ effizienten Energienutzung sind im Zuge der Aufhebung obsolet. Für die Neuplanung werden Aussagen im gesonderten Verfahren getroffen.
<b>Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</b>
Im Zuge der vorgesehenen Planaufhebung entstehen keine neuen Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen, die über das bisherige Risiko der Industriefläche hinausgehen. Im Zuge der vorgesehenen Abrissmaßnahmen besteht zumindest ein allgemeines Potenzial für Unfälle. Die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung werden in einem gesonderten Verfahren erörtert.  Munitionsgefährdung: <i>"Durch die GUBD wurde eine "Luftbildauswertung – Orientierende Kampfmittelvorkundung, Nohra, Am Troistedter Weg 1" im Plangebiet durchgeführt (GBUD, Stand: 26.07.2021). Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:</i>  <i>"Es konnten im Zuge der Archivrecherche und der Luftbildauswertung keine Verdachtsmomente für die Verursachungsszenarien „Luftangriffe“, „Bodenkämpfe“, „Munitionsvernichtung“, „Militärischer Regelbetrieb“ oder „Munitionsproduktion und -lagerung“ im Auswertebereich und im Bereich des 50-m-Puffers ermittelt werden.</i>  <i>Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder können im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf Kampfhandlungen festgestellt werden. Der Standort fällt in Anlehnung an die Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (2018) in die Kategorie 1: Ein konkreter Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Daraus lässt sich nach den BfR KMR kein unmittelbarer Handlungsbedarf ableiten. Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden."</i>
<b>Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes</b>
Bei Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes würden die ursprünglichen Festsetzungen bestehen bleiben. Diese widersprechen jedoch den aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und würden damit der Neuplanung des Gebietes entgegenstehen.
<b>Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</b>
Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden und für die Aufhebung des B-Planes auch nicht relevant.
<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>
Die Gemeinde Grammetal verfügt über keinen Luftreinhalteplan. Somit sind hier keine besonderen Vorgaben vorhanden.

### 6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, ist diese an den ursprünglichen Standort des B-Planes gebunden und bedarf keiner Variantendiskussion. Die Gründe der Aufhebung sind Pkt. 1 der Begründung zu entnehmen. Alternativen zur Aufhebung bestehen nicht.

## 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Da es sich um eine formale Aufhebung des B-Planes handelt, sind hier keine festzusetzenden Maßnahmen vorgesehen.

Maßnahmen, die sich aus der Neubebauung ergeben, werden in einem gesonderten Verfahren festgelegt. Dabei sind bestehende Gehölzstrukturen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nohra" als „Ausgleichsmaßnahme“ für die bisherigen Eingriffe der vorhandenen Bebauung zu bewerten und entsprechend vorrangig zu erhalten oder adäquat auszugleichen.

Im Zuge der parallel zum Verfahren durchgeführten Abrissarbeiten der alten Gebäude der Weimarer Wurstwaren GmbH sind jedoch **artenschutzrechtliche Belange** betroffen. Gemäß der dazu durchgeführten Vorabuntersuchung der GUTACHTER SCHUSTER/ BELLSTEDT (2022) wurden dabei folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (Abriss gesondert genehmigt, bereits abgeschlossen):

- Die Rodung von Gehölzen innerhalb der Umfahrung des Hauptgebäudes erfolgte bis zum 28.02. (vor Beginn der Brutsaison).
- Für die Entkernung innerhalb des Hauptgebäudes waren im Zuge der Baubegleitung keine artenschutzrechtlichen Belange/Erfordernisse erkennbar.
- Zu Beginn der Abrissarbeiten der eigentlichen Gebäude, wurde unmittelbar vor dem Baubeginn noch einmal geprüft, dass sich keine belegten Vogelneester am Gebäude befinden. Die Begehung erfolgte ohne Befund, sodass dem Abriss nichts entgegenstand.
- Am Abriss beteiligte Personen wurden vor Ausführungsbeginn artenschutzrechtlich belehrt.
- Die Kontrolle der beschädigten Fassade auf der Westseite mit potentielltem Fledermausquartier hat vor Ort kein Befund erbracht, sodass dem Abriss nichts entgegenstand.

## 6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Die im Zuge der zu erfolgenden Abrissarbeiten vorgesehene Ökologische Baubegleitung ist als gesonderte Maßnahme zu verstehen.

Weitere Monitoringmaßnahmen sind derzeit nicht notwendig. Für die zukünftige Überplanung der Fläche (gesondertes Verfahren) werden separate Monitoringbestimmungen im dortigen Verfahren festgesetzt.

## 6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“ der Gemeinde Grammetal/ OT Nohra soll aufgehoben werden.

Damit werden ursprünglich festgesetzte Verkehrsflächen, Industriegebietsflächen und alle damit verbundenen Festsetzungen aufgehoben. Die Aufhebung führt auch zur Aufhebung sämtlicher grünordnerischer Festsetzungen. Die Aufhebung erfolgt formal als vorbereitender Schritt für die Nachnutzung der Flächen, die gesondert im Zuge eines separaten Verfahrens geplant werden. Bebauung und Grünstruktur werden dann als Bestand entsprechend der aktuellen Flächenvermessung betrachtet.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB entstehen nicht primär durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes, sondern vielmehr im Zuge der Überplanung und Umgestaltung der Flächen für die geplanten Nutzungen. Die damit verbundenen Bodenbewegungen, Gehölzverluste, Habitatbeeinträchtigungen, Neuversiegelungen und Betroffenheiten von Landschaftsbild und weiteren Schutzgütern werden in einem gesonderten Verfahren bewertet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die rein formale Realisierung der Aufhebung des Bebauungsplanes **zunächst keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auftreten, diese aber im Zuge der Überplanung mit einem neuen Vorhaben zu erwarten sind.

Die parallel zur Aufhebung stattfindenden Abrissarbeiten wurden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung überwacht. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurden somit berücksichtigt.

## 7. GRÜNORDNUNGSPLAN

### 7.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist gemäß § 15 BNatSchG zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffes erfolgen die Prüfung der Ausgleich- oder Ersetzbarkeit sowie die Entwicklung bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert.

Im Vorliegenden Fall der Aufhebung eines Bebauungsplanes entsteht zunächst kein neuer Eingriff und somit auch keine Ausgleichverpflichtung im Sinne von § 1a BauGB. Die Aufhebung ist nur eine formale Vorbereitung für die im Plangebiet beabsichtigte Neuausweisung eines gesonderten Bebauungsplanes. Die damit dann verbundenen Eingriffe werden in einem gesonderten Verfahren bewertet.

Eine verbale Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

### 7.2 Flächenbilanz

#### Bruttobauland

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,59 ha. Betroffen ist Teilbereich A des ursprünglichen Bebauungsplanes, Teilbereich B und C hatten nie Rechtskraft erlangt (vgl. Kapitel 2.3).

Innerhalb dieser Fläche wurden rund 0,23 ha als Verkehrsfläche und 1,43 ha als private bzw. öffentliche Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von gebietstypischen Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Die übrige Fläche ist dann als privates Baugrundstück ausgewiesen (= Netto-Bauland)

#### Netto-Bauland

Das Baugrundstück wurde mit etwa 5,94 ha ausgewiesen. Innerhalb des Industriegebietes wurde ursprünglich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Demnach konnten 40% der Baugrundstücke bebaut/versiegelt werden und 60% der Flächen waren als Grünfläche auszubilden.

Von den ursprünglichen Festsetzungen werden alle aufgehoben. Die derzeit bebauten und versiegelten Flächen (incl. Straße „Am Troistedter Weg“) werden für die weitere Planung als Bestand betrachtet.

<b>Bruttobauland</b>	7,59 ha	→ 100 %
<b>Verkehrsflächen</b>	0,23 ha	3,03 %
<b>Öffentliche/ Private Grünflächen</b>	1,43 ha	18,84 %
<b>Nettobauland</b>		
<b>Festgesetztes Industriegebiet, GRZ 0,4</b>	5,93 ha	78,13 %
→ davon überbaubare Grundfläche 40% (Baukörper, Innere Erschließung)	2,38 ha	
→ davon nicht überbaubare Fläche (Grünfläche), 60%	3,56 ha	

### 7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Sämtliche Grünordnerische Festsetzungen werden aufgehoben. Die im Plangebiet ursprünglich festgesetzten Anpflanzungen wurden jedoch in den 90er Jahren, wenn auch nicht lagegleich, umgesetzt. Es wurden seinerzeit folgende Festsetzung zur Begrünung festgesetzt:

#### **Zitat Ursprungsplan:**

- > 7. Grünordnung
- > 7.1 Abgrenzung zum Igelsee und Biotopverbindungsgraben durch eine 25m breite, höhenmäßig gestufte Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen mit eingestreuten Laubbäumen. Innerhalb dieses Bereichs ist ein Erdwall anzulegen.
- > 7.2 Anpflanzung einer ca. 5m breiten Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubbüscheln innerhalb der West- und Nordgrenze des Gl.
- > 7.3 Bepflanzung der 20m breiten Bauverbotszone entlang der L1053 analog 7.1
- > 7.4 Bepflanzung entlang der Industriestraße und zwischen den einzelnen Baufeldern analog 7.1
- > 7.5 Parkplätze auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und mit Hecken aus einheimischen Laubsträuchern einzufassen.
- > 7.6 Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes auszuführen.

Darstellung in der Planzeichnung: „Anpflanzung von landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern.“

**Nachfolgend wird bewertet, inwiefern die ursprünglichen Festsetzungen tatsächlich umgesetzt wurden und welche Grünstrukturen als Bestand im Gebiet verbleiben bzw. bei den nachfolgenden Planungsschritten besonders zu betrachten sind.**

**Die Festsetzung 7.1** ist nur teilweise im Aufhebungsbereich A gelegen. Ein großer Teil der Maßnahme (insbesondere Nahbereiche GLB Igelsee) liegen östlich außerhalb und sind nicht durch die Aufhebung betroffen. Die Maßnahmen wurden jedoch vollständig hergestellt. Im aufzuhebenden Teilbereich A befinden sich im Süden des Plangebietes umfangreiche Gehölzflächen auf einem großen Erdwall (siehe nachfolgende Fotos). Die Gehölzflächen sind als vorhandene Kompensationsmaßnahmen des alten B-Planes zu bewerten und als besonders bedeutsamer Bestand in weiteren Planungen zu betrachten.



Abbildung 5: Gehölzbestand im Süden des aufzuhebenden Teilbereichs A. Foto: A. Hölzer 2021

**Die Festsetzung 7.2** tangiert die Randbereiche des Aufhebungsbereiches. Ein Großteil der Festsetzung wurde umgesetzt und liegt im Bestand derzeit als hochwertige Heckenstruktur vor. Die Hecken fungieren derzeit als räumliche Abgrenzung zur Photovoltaikanlage im Norden und zum Außenbereich im Westen. Die Gehölzflächen sind als vorhandene Kompensationsmaßnahmen des alten B-Planes zu bewerten und als besonders bedeutsamer Bestand in weiteren Planungen zu betrachten.



Abbildung 6: Hecken im Westen und Norden des aufzuhebenden Teilbereichs A. Foto: A. Hölzer 2021

**Die Festsetzung 7.3** tangiert nicht den Aufhebungsbereich A des Bebauungsplanes.

**Die Festsetzung 7.4** wurde anteilig parallel an der Straße „Am Troistedter Weg“ umgesetzt. Die Straße wurde jedoch anders gebaut als 1991 vorgesehen, zumal hier auch der angrenzende B-Plan von 1993 überlagert. Die bestehenden Gehölze sind als hochwertige Heckenstruktur ausgebildet, jedoch vor Ort teilweise durch illegale Müllablagerung bzw. Ablagerung von Gartenabfällen stark beeinträchtigt. Die Gehölzflächen sind als vorhandene Kompensationsmaßnahmen des alten B-Planes zu bewerten und als besonders bedeutsamer Bestand in weiteren Planungen zu betrachten.



Abbildung 7: Hecken parallel „Am Troistedter Weg“ mit Müllproblem. Foto: A. Hölzer 2021

**Die Festsetzung 7.5** wurde nur anteilig umgesetzt. Insbesondere die Vorgabe für heimische Gehölze wurde an den Parkplatzflächen des Schlachthofes nicht durchweg eingehalten. Hier sind auch einige Pflanzungen nicht heimischer Gehölze angelegt worden (siehe Korallenbeere im rechten Foto unten). Auch sind keine durchgängigen Laubbäume an den Parkplatzflächen mehr vorhanden. Es lässt sich jedoch nicht mehr prüfen, ob diese ursprünglich doch angelegt wurden und inzwischen abgängig waren. Die Gehölzflächen sind als Gestaltungsmaßnahmen des alten B-Planes zu bewerten und als Grünbestand allgemeiner Bedeutung in weiteren Planungen zu betrachten.



Abbildung 8: Grünbestand am Parkplatz im Westen des Aufhebungsbereichs Teil A. Foto: A. Hölzer 2021

**Die Festsetzung 7.6** wurde wie erläutert in den 1990er Jahren realisiert.

## 8. QUELLEN

### Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

### Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

BELLSTEDT, R. (2022): Faunistische Kartierung. Projekt: Bebauungsplan „Industriepark Nohra“, Troistedter Weg, Gemarkung Nohra, Gemeinde Grammetal. Gutachten im Auftrag der Projektgesellschaft Industriepark Nohra mbH. Stand: 26.09.2022

BUSHART, M. & R. SUCK, unter Mitarbeit von BOHN, U., HOFMANN, G., SCHLÜTER, H. SCHRÖDER, L., TÜRK, W. & W. WESTHUS (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. - Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie Nr. 78.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2022): Kartendienste der TLUBN (Kartendienste Naturschutz, Geologie und Bodenkunde, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz). <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst> Stand 21.03.2022

THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2022): Internetprotal Umwelt regional. LK Weimarer Land. <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/ap/ap02.html> Stand 21.03.2022

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT (2022): Geoproxy Freistaat Thüringen. Zugriff am 01.02.2022. <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

GUTACHTERBÜRO FÜR NATURSCHUTZ, ÖKOLOGIE UND UMWELT C. SCHUSTER (2022): Artenschutzrechtliche Begutachtung vor Baubeginn der Abrissarbeiten für das Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Troistedter Weg“, Gemarkung Nohra, Gemeinde Grammetal. Vorgezogener Abriss aller Gebäude des ehemaligen Fleischzentrums. Protokoll vom 10.02.2022 zum Ortstermin des 08.12.2021.

GUTACHTERBÜRO FÜR NATURSCHUTZ, ÖKOLOGIE UND UMWELT C. SCHUSTER (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Abschichtung sowie artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG. Projekt: Vorhabenbezogener BP „Industriepark Nohra“, Troistedter Weg, Gemarkung Nohra, Gemeinde Grammetal. Gutachten im Auftrag der Fa. Hagedorn Revital GmbH. Stand: 09/2022

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (TMLNU/TLUG 2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

LANDRATSAMTES WEIMARER LAND (2021): B-Planverfahren „Logistikzentrum Nohra“ der Gemeinde Grammetal. Scoping Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren vom 14.01.2022.

#### Ursprungsplan und angrenzende Plangebiete

Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“, aufgestellt von der ehemaligen Gemeinde Nohra am 13.12.1990, (Aufstellungsbeschluss), mit Rechtskraft vom 07.08.1991.

Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“, aufgestellt von der ehemaligen Gemeinde Nohra am 13.02.1992, (Aufstellungsbeschluss), genehmigt am 15.04.1993