

Gemeinde Grammetal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“

in Isseroda

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Begründung

in der Fassung vom 10.03.2023

Bauleitplan der	Gemeinde Grammetal Schloßgasse 19 99428 Grammetal
Vorhaben der	Exsos GmbH Am Vogelherd 56 98693 Ilmenau
Bauleitplanung von	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Standort Jena Unterlauengasse 9 07743 Jena T. 03641/592 - 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Ziele und Zweck der Planung	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.4	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB	4
1.5	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2	Ausgangssituation	7
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebiets	7
2.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung	8
2.3	Verkehrerschließung	11
2.4	Ver- und Entsorgung	11
2.5	Immissionen	13
3	Planungsbindungen	14
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)	14
3.2	Regionalplan Mittelthüringen	15
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
3.4	Bezug zum Landschaftsplan	17
3.5	Berücksichtigung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung	19
3.6	Andere Bebauungspläne und Satzungen	20
3.7	Sonstige planerische Konzeptionen und Leitlinien	21
3.8	Konzept zur Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen	21
4	Planungskonzept	25
4.1	Nutzungskonzept	25
4.2	Städtebauliches Konzept	25
4.3	Verkehrskonzept	26
5	Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)	27
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
5.4	Flächen für Stellplätze	29
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	29
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
5.7	Anpflanzen von Sträuchern	30
5.8	Örtliche Bauvorschriften	30
5.9	Hinweise	30
6	Städtebauliche Kenndaten	31
7	Auswirkungen der Planung	31
7.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung	31
7.2	Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung	31
7.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	32
7.4	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	32
7.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	33
7.6	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	33
7.7	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	40
7.8	Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	40
7.9	Belange des Verkehrs	41
7.10	Flächennutzungsplan	41
7.11	Belange des Hochwasserschutzes	42
7.12	Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)	42
8	Alternativen	42
9	Rechtsgrundlagen	43
10	Verzeichnis der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	44

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19
99428 Grammetal

VORHABENTRÄGER: Exsos GmbH
Am Vogelherd 56
98693 Ilmenau

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

STANDORT: Gemeinde Grammetal, Ortsteil Isseroda, Nohraer Weg

PLANGEBIET: Gemarkung Isseroda, Flur 2, Flurstücke 177/11, 177/13 (teilw.), 177/15, 177/16, 177/17 (teilw.), 178 (teilw.), 459/6, 459/8 und Gemarkung Nohra, Flur 2, Flurstücke Nr. 159 (teilw.), 192 (teilw.)

FLÄCHE: 9.340 m² (~ 0,93 ha)

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks für eine Pflegeeinrichtung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung in der Gemeinde Grammetal und der Region
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Grammetal und der Region.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, im Ortsteil Isseroda am Nohraer Weg eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für 55 Bewohner und Bewohnerinnen zu errichten und entsprechend zu erschließen. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Wohn- und Pflegeeinrichtung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde Grammetal führt in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,93 ha.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll in der Gemeinde Grammetal die Möglichkeit geschaffen werden, dass hilfsbedürftige Menschen in einer überschaubaren Gemeinschaft in einem geschützten Umfeld und gewohnter Umgebung wohnen und gepflegt werden können. Es wird insbesondere das Ziel verfolgt, dass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in gewohnter Umgebung, in der Gemeinde und der Region wohnen bleiben kann.

Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

1.4 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB

Planungsrechtlich begründet sich die Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ in Isseroda auf folgende Sachverhalte:

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13 b i.V.m. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

- Das Vorhaben – Wohnnutzung mit festgesetzter Größe der Grundfläche von weniger als 4.000 m² unterliegt keiner UVP-Pflicht.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Eingriff in Natur und Landschaft entspricht einem Eingriff, der gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Dennoch werden im Zuge des Planverfahrens die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt überschläglich ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Auch Festsetzungen zur Begrünung des Baugrundstücks mittels Pflanzbindungen werden aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild getroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB)

- Durch die Planung werden keine Belange von Natura 2000-Gebieten berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 2 BImSchG zu beachten sind. (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB)

- Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 2 BImSchG auf das Gebiet bestehen nicht.

In sachlicher Hinsicht ist das Instrument des § 13 b BauGB für diesen Bebauungsplan anzuwenden, da nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. (§ 13 b S. 1 BauGB)

- Vorgesehene Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Pflegeeinrichtung im Sinne eines reinen / allgemeinen Wohngebietes
- Mit der Planung wird ermöglicht, dass hilfsbedürftige Menschen in einer überschaubaren Gemeinschaft in einem geschützten Umfeld wohnen und gepflegt werden können; insbesondere dass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben kann.
- Gemäß dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB, sozial stabile Bewohnerstrukturen im Bebauungsplangebiet und seinem Umfeld zu schaffen und zu erhalten, ordnet sich die Nutzung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung in der vorgesehenen Größe ein;
- Der § 13 b BauGB umfasst Gebietsartfestsetzungen, nach denen auch wohnähnliche Betreuungseinrichtungen für Senioren und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind.
- Zur Inhaltsbestimmung des städtebaurechtlichen Wohnbegriffs ist auch die Teildefinition des § 3 Abs. 4 heranzuziehen. Danach gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit wird keine selbständige Nutzungsart begründet (VGH München Urt. v. 22.5.2006 - 1 B 04.3531, NVwZ-RR 2007, 653 = BayVBl. 2007, 760 = BRS Bd. 70 Nr. 63). Vielmehr wird eine besondere Erscheinungsform des Wohnens unter den Bedingungen der Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit und damit mit einer

Unterart des Wohnens erfasst. (vgl. Stock in Ernst-Zinkahn-Krautzberger-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Lfg. 124, Februar 2017, § 3 BauNVO, RN 60)

- § 3 Abs. 4 BauNVO verdeutlicht, dass sich die Zweckbestimmungen Betreuung und Pflege einerseits und Wohnen andererseits im System der Nutzungsbegriffe der Artvorschriften nicht gegenseitig ausschließen. Heime für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen können Wohngebäude sein, auch wenn das Nutzungskonzept Elemente beider Nutzungsarten vorsieht. Zweck des § 3 Abs. 4 ist es, den städtebaulichen Wohnbegriff auf Verhältnisse zu erstrecken, in denen in einem Wohngebäude der Betreuungs- und Pflegezweck vorherrscht. Das setzt wie in der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung voraus, dass den Bewohnern der Einrichtung ungeachtet ihres Pflege- oder Betreuungsbedarfs neben der Freiwilligkeit und der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung möglich ist. Dies ist u.a. gegeben, wenn in einer Wohn- und Pflegeeinrichtung die Bewohner ihre Einzelzimmer selbst möblieren und von ihren eigenen Hausärzten betreut werden. (vgl. Stock in Ernst-Zinkahn-Krautzberger-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Lfg. 124, Februar 2017, § 3 BauNVO, RN 65)

In räumlicher Hinsicht kommt das Instrument des § 13 b BauGB für diesen Bebauungsplan zur Anwendung, weil die Flächen im Außenbereich liegen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. (§ 13 b S. 1 BauGB)

- Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.
- Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.
- Der Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist unmittelbar gegeben; das Plangebiet grenzt westlich an das Wohngebiet „Im Unter-Herbache“, welches im Wesentlichen bebaut ist. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Brückengasse und der geplanten Bebauung im Plangebiet ist keine selbstständige (trennende) Grünfläche vorhanden oder geplant. Es handelt sich um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke, die als wohnungsnaher Freiraum für die Bewohner gestaltet sind oder werden.
- Es entsteht kein eigenständiger, isolierter Siedlungsbereich, da die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (Nohraer Weg) und die vorhandene technische Infrastruktur zur Erschließung genutzt wird.
- Durch das Plangebiet wird der vorhandene Siedlungsbereich abrundend in den Außenbereich erweitert.

In räumlicher Hinsicht ist die Anwendbarkeit des Instruments des § 13 b BauGB auf diesen Bebauungsplan gegeben, da die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 S. 2 von weniger als 10.000 m² zulässig sein wird. (§ 13 b S. 1 BauGB)

- Größe des Geltungsbereiches ca. 9.340 m²; Größe des Vorhabengrundstücks: 8.130 m²
- Unter Annahme einer Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 BauNVO) ergibt sich eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.250 m², damit beträgt die entsprechende Grundfläche des Bebauungsplanes weniger als 10.000 m².
- Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Planungen in Isseroda, die zusammen die Obergrenze von 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB überschreiten, besteht nicht. Nach Berücksichtigung der Planung „Wohnen an der Grundschule – westlicher Ortsrand“ ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass die Kriterien - sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang kumulativ nicht zutreffen, sodass die Planung „Wohnen an der Grundschule – westlicher Ortsrand“ nicht in die Obergrenze der Planung „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ einzurechnen ist. Die Planung „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ und die Planung „Wohnen an der Grundschule – westlicher Ortsrand“ stehen räumlich und zeitlich nicht im Zusammenhang. Sachlich stellen die Planungen zusammen kein Gesamtprojekt dar.
- Ein sachlicher Zusammenhang ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht gegeben, da es sich um unterschiedliche Vorhabenträger handelt, auch die Bereitsteller der Grundstücke unterscheiden

sich für das jeweilige Vorhaben. Die Planungen zielen nicht auf ein Vorhaben, sondern auf verschiedene. Weiterhin haben sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für den B-Plan „Wohnen an der Grundschule“ geändert. Die Gemeinde beabsichtigt, die im Teilgebiet WA2 zulässigen Nutzungen „Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“ zu ändern. Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden.

- Der räumliche Zusammenhang ist nicht gegeben. Die Planungen liegen in der Gemeinde Isseroda, grenzen allerdings nicht aneinander. Sie liegen in einem Abstand von 700 m zueinander, am östlichen bzw. westlichen Ortsrand.
- Der zeitliche Zusammenhang oder auch Parallelität der Verfahren ist nicht gegeben, da zum Bebauungsplan „Wohnen an der Grundschule – westlicher Ortsrand“ am 12.11.2019 der Aufstellungsbeschluss und am 09.12.2020 der Satzungsbeschluss im Gemeinderat erfolgte. Der Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren des Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ wurde 18 Monate später, am 22.06.2022 durch den Gemeinderat gefasst.

In zeitlicher Hinsicht kann der § 13b BauGB für diesen Bebauungsplan angewendet werden, da das Verfahren zur Aufstellung bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wird und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 erfolgt. (§ 13 b S. 2 BauGB)

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.06.2022 gefasst.
- Der Satzungsbeschluss soll im Dezember 2022 erfolgen.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Isseroda am Nohraer Weg und reicht bis zur Gemarkungsgrenze zu Nohra. Er schließt an die Grundstücke des Wohngebietes „Im Unter-Herbache“ an. Zum Vorhabengebiet gehören in der Gemarkung Isseroda die Flurstücke Nr.177/11, 177/15 und 459/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 177/12, 177/13, 178 und 459/2 der Flur 2. In der Gemarkung Nohra gehört noch Teilflächen der Flurstücke Nr. 159 und 192 der Flur 2 zum Plangebiet. Die Der Nohraer Weg ist die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 312, die Isseroda mit Nohra verbindet und den Anschluss an die Bundesstraße B 85 herstellt. Südlich vom Nohraer Weg und östlich sowie nördlich des Plangebietes schließen Grünland und Ackerflächen an.

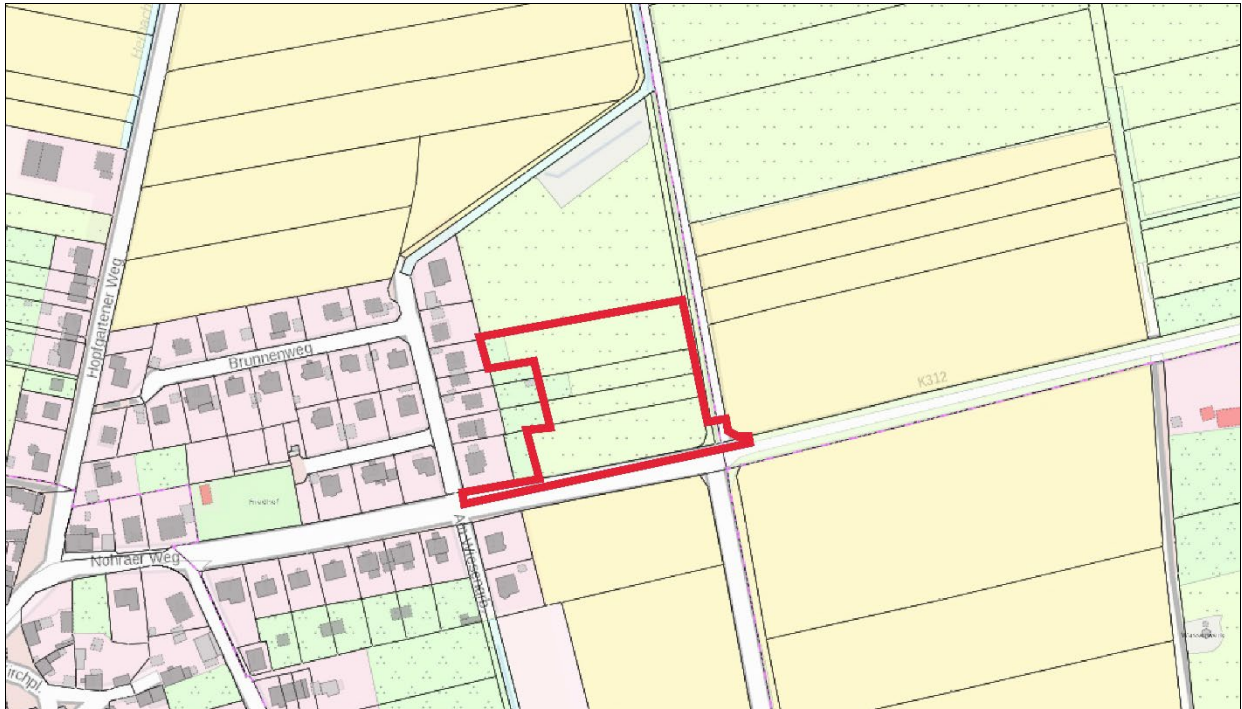


Abb.: Lage des Geltungsbereiches in der Ortsstruktur von Isseroda
Kartenquelle Geoproxy Auszug, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets



Abb.: Räumliche Einordnung des Vorhabengebiets
Kartenquelle: Geoproxy Auszug, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Isseroda ist zum Jahresende 2019 durch den Zusammenschluss der 9 Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal Ortsteil der Landgemeinde Grammetal geworden und ist Standort des Verwaltungssitzes. Es liegt zentral im Gemeindegebiet und zwischen Erfurt und Weimar in der Mitte Thüringens. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Weimarer Land und befindet sich an dessen westlichen Grenze.

Die Kreisstadt Apolda befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 Fahrkilometern über die Autobahnen A4 und die Bundesstraße B 87 in östlicher Richtung. Näher gelegen und von größerer Bedeutung sind die Städte Erfurt und Weimar, deren Stadtzentren über die Bundesstraße B 7 nach ca. 17 km bzw. 10 km zu erreichen sind.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand ca. 400 m entfernt von der Ortsmitte von Isseroda. Westlich grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an. Der südlich des Plangebietes verlaufende Nohraer Weg ist die Hauptstraße im Ort und verbindet Isseroda als Kreisstraße K 312 mit Nohra. Über diese ist auch die Anbindung an die B 85 gegeben. Ein nördlich vom Nohraer Weg abzweigender Wirtschaftsweg bildet die Erschließung für das Plangebiet. Nach außen ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben, nördlich liegen noch eine Streuobstwiese und ein Regenrückhaltebecken.

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung



Abb.: Darstellung des Plangebietes auf der digitalen Grundkarte Landwirtschaft mit Feldblöcken
Kartenquelle Geoproxy Auszug, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Das Plangebietes befindet sich überwiegend auf einer als Grünland bewirtschaftete Fläche von ca. 1,59 ha. Nördlich vom Plangebiet liegt innerhalb dieses Feldblocks eine Kultur- und Landschaftspflegefläche (KULAP 2022), in der artenreiches Grünland erhalten werden soll. Als östliche Begrenzung gehören ein Wirtschaftsweg und ein Graben zum Plangebiet. Der Wirtschaftsweg verbindet Nohraer Weg und Hopfgartener Weg und dient der Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Der Graben leitet das von Wegen und Feldern ablaufende Niederschlagswasser in Richtung Gramme ab.

Das landwirtschaftliche Entwicklungspotenzial der Grünlandfläche ist aufgrund der Flächengröße und der angrenzenden Nutzungen beschränkt. Eine Ausweitung der Kultur- und Landschaftspflegeflächen auf den Bereich des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Der Wirtschaftsweg bleibt in seiner Funktion bei Umsetzung des Vorhabens erhalten. Die Entwässerungsfunktion des Grabens kann im Plangebiet berücksichtigt werden.



Blick auf die als Grünland genutzte Fläche und den Wirtschaftsweg an der östlichen Standortgrenze



Blick auf den Rand der Grünlandfläche zum Wirtschaftsweg



Blick auf die KULAP-Fläche am nördlichen Rand des Standortes

2.3 Verkehrserschließung

Isseroda ist straßenverkehrstechnisch gut erschlossen. Der Nohraer Weg stellt als Kreisstraße K 312 in östlicher Richtung die Verbindung zur B 85 in Nohra her, über die der Autobahnanschluss an A4 nach insgesamt ca. 2,2 km erreicht wird. Die Anbindung an die B 7 als wichtige Verbindung zwischen Erfurt und Weimar ist über Nohra in ca. 1,7 km gegeben. Außerdem verbindet die K 312 Isseroda mit der B7 in westlicher Richtung in ca. 3,3 km.

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen nördlich von der K 312 abzweigenden Wirtschaftsweg gegeben. Die Grundstücksbreiten reichen für den bedarfsgerechten Ausbau des Weges aus. Eine Anbindung an diesen Weg ist möglich. Die Gehwege in der Ortslage von Isseroda sind entlang des Nohraer Weges bis zu dem Abzweig Brunnenweg ausgebaut. Einen Gehweg zwischen Isseroda und Nohra gibt es nicht. Für die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Ortslage ist ein Gehweg zwischen Haupteingang der Wohn- und Pflegeeinrichtung und dem Abzweig Brunnenweg vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist an den Verkehrsverbund Mittelthüringen angeschlossen und wird über die Buslinien der Personenverkehrsgesellschaft mbH Weimarer Land bedient. Isseroda wird von der Linie zwischen Weimar und Erfurt Montag bis Freitag 31 mal und am Samstag 4 mal angefahren. Dabei sind auch andere Ortsteile der Landgemeinde zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 220 m Entfernung vom Plangebiet.



Blick auf die Einmündung des Wirtschaftsweges von der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengebiet ist ver- und entsorgungstechnisch neu zu erschließen. Von den Ver- und Entsorgungsträgern liegen Aussagen und Pläne zum Leitungs- und Anlagenbestand sowie den Anschlussbedingungen vor. Die Anschlüsse an die Medientnetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und

Entsorgungsträgern im Zuge des Vorhabens herzustellen. Dafür sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserversorgungszweckverband Weimar zuständig. Das vorhandene Netz reicht im Nohraer Weg bis zum Abzweig des Brunnenweges und erschließt von dort das benachbarte Wohngebiet. Eine Anbindung kann lt. Aussage des WZV über den Nohraer Weg hergestellt werden. Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abwasserentsorgung und Wasserversorgung JenaWasser. Das Abwasser wird im benachbarten Wohngebiet am Brunnenweg im Trennsystem gefasst und abgeführt. Die Kanäle verlaufen von dort entlang des Unteren Herbachsgrabens nach Norden. Hier befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken. Aufgrund des Geländegefälles ist eine Anbindung des Vorhabengebietes nach Norden geplant. Einer Einleitung von Niederschlagswasser wird von JenaWasser bis zu 3 l/s*ha abflusswirksamer Fläche zugestimmt.

Die Stromversorgung in Isseroda erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Niederspannungsnetz liegt im Nohraer Weg bis zum Abzweig Brunnenweg. Von hier wird das benachbarte Wohngebiet am Ortsrand versorgt.

Die Gasversorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG für die Versorgung von Isseroda liegen im Nohraer Weg. Am Abzweig des östlich vom Vorhabengebiet liegenden Wirtschaftsweges kreuzt zudem eine Gashauptleitung (DN 200) den Nohraer Weg. An der Einmündung befindet sich eine Regelstation über die die örtliche Versorgungsleitung (DN 150) an die Hauptleitung angebunden ist.



Blick auf die Einmündung des Wirtschaftsweges mit Gasreglerstation

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom verlaufen neben der Ortsverbindungsstraße zwischen Isseroda und Nohra z.T. auch auf einem Grundstück des Plangebietes.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit der Kreiswerke Weimarer Land. Die Sammlung erfolgt in deren Auftrag durch die Entsorgungsgesellschaft Weimarer Land.

2.5 Immissionen

Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen verschiedener Arten von Schallquellen bei der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005-1 Norm, 2002-07: Schallschutz im Städtebau herangezogen. Gemäß dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung die im Beiblatt 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) anzustreben. Angemessener Schutz der Wohn- und Pflegeeinrichtung vor Schallimmissionen ist gegeben, wenn die für ein allgemeines Wohngebiet benannten SOW als Beurteilungsgrundlage eingehalten werden.

Entsprechend Abschnitt 1.1, Buchstabe b, Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind für ein allgemeines Wohngebiet schalltechnische Orientierungswerte von

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) – für Verkehrslärm
	40 dB(A) – für Gewerbelärm

zugrunde zu legen.

Maßgebende Schallquellen des Straßenverkehrs, die auf das geplante Gebiet einwirken, sind die Bundesstraßen B 7 im Norden und B 85 im Osten sowie die Autobahn A 4 im Süden sowie die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 312. In den schalltechnischen Berechnungen- Verkehrsmengen (ITA Ingenieurgesellschaft für Technik und Akustik Weimar mbH, 28.10.2022) wurden ausgehend von den Zahlen der Verkehrserfassung von 1996 mit einem Aufschlag von 50% die Immissionen am geplanten Gebäude prognostiziert. An der Südfassade und Teilen der Ost- und Westfassade erreicht der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts Werte von größer 45 dB(A).

Durch die vorhabenbezogene Anordnung der Räume mit Nacht-Schutzanspruch und die entsprechende Ausbildung der Außenbauteile kann gewährleistet werden, dass für die Innenräume ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm erreicht wird. Für die Immissionsorte an den Fassaden werden die dafür erforderlichen Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile ermittelt, die am Gebäude eingehalten werden müssen.¹ Die erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße der Außenbauteile von ≤ 35 dB werden mit den aus Gründen des energiesparenden Wärmeschutzes notwendigen Wand- und Fensterkonstruktionen erreicht. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Für die Bewertung der gewerblichen Schallquellen sind die entsprechend ausgewiesenen Baugebiete südlich in Isseroda und östlich in Nohra relevant (Gewerbegebiet und Mischgebiet Isseroda, Industriegebiet und Gewerbegebiet Nohra). Außerdem wird bei der Einschätzung Bezug auf das westlich direkt angrenzende Wohngebiet genommen, für das auch die o. g. Orientierungswerte gelten und das in gleicher Entfernung zu den gewerblichen Schallquellen liegt. In der Änderung des Bebauungsplans wurde dieses vom Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Diese Änderung wurde im Oktober 1998 rechtskräftig. Die zu diesem Zeitpunkt gültige TA Lärm 1998 weist die gleichen Immissionsrichtwerte aus. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass für das Gebiet des Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“, die Orientierungswerte eingehalten werden. Damit ist sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Gewerbelärm nicht zu erwarten sind.

¹ Schalltechnische Berechnungen (maßgebliche Außenlärmpegel), 28.10.2022, ITA Ingenieurgesellschaft für Technik und Akustik Weimar mbH

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Der Gemeinde Grammetal wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind gemäß der Leitvorstellungen des LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Hierzu trifft das LEP 2025 folgende Aussagen:

- Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G),
- Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Weiterentwicklung und Sicherung sozialer Infrastrukturen (2.1.2 G),
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G).

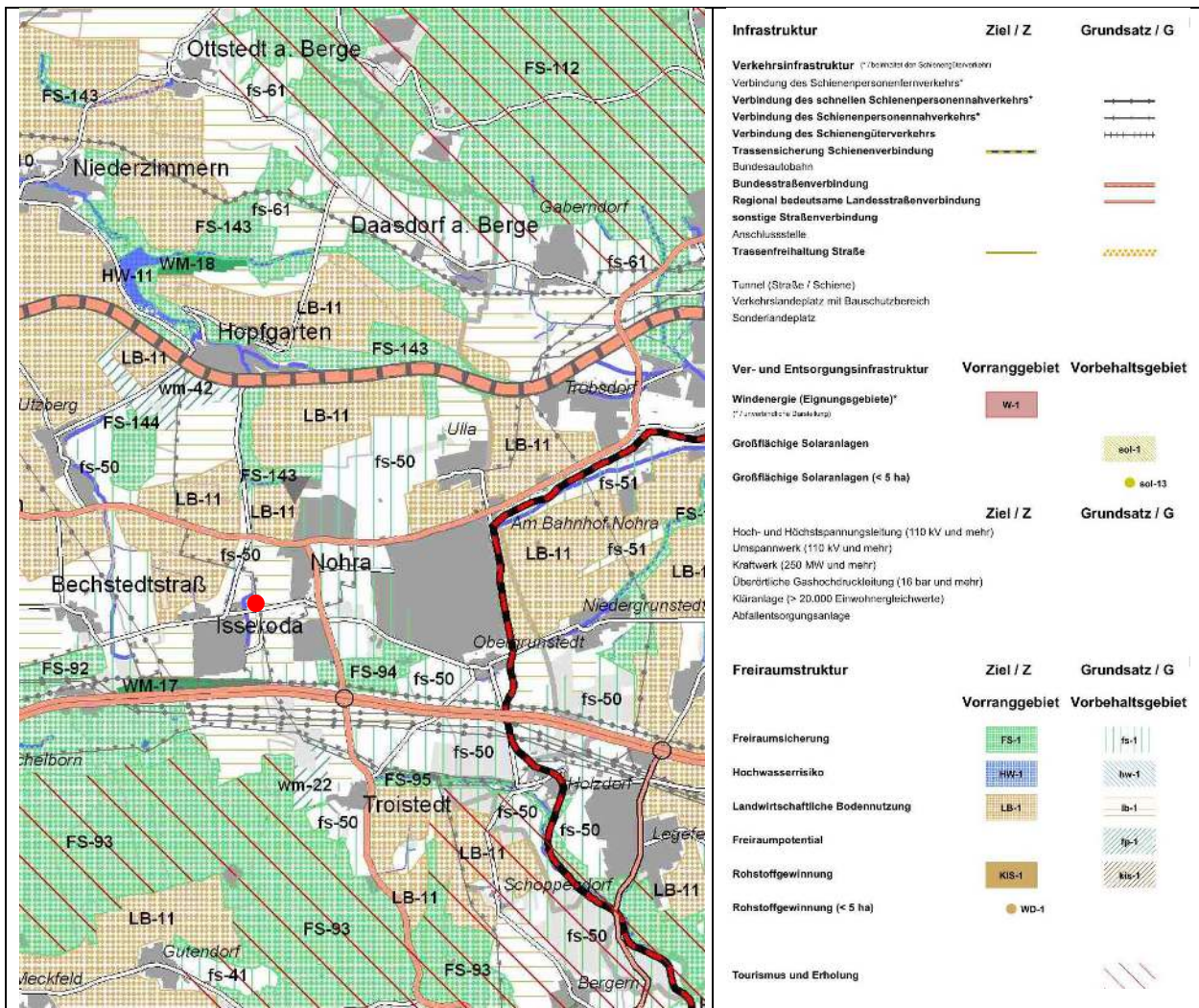
Grammetal liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „Innerthüringer Zentralraum“, der als demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum eingeschätzt wird. Er hat günstige Entwicklungsvoraussetzungen und „soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.“² Die Gemeinde befindet sich hier im Einzugsbereich des Mittelzentrums mit Oberzentrumsfunktion Weimar.

Der Ortsteil Isseroda grenzt an den Freiraumbereich Landwirtschaft (6.2.2 G). Hier soll der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungsbereich an und wird Richtung Osten von einem Wirtschaftsweg eingefasst. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden landwirtschaftliche Flächen im geringen Umfang beansprucht. Durch den Anschluss an den Siedlungsbereich und die Einfassung durch Verkehrsflächen wird der landwirtschaftliche Wert dieser Fläche durch deren begrenzte Ausdehnung nicht als hoch eingeschätzt.

Die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung entspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Die Etablierung einer solchen Einrichtung in der Gemeinde Grammetal ergänzt das Wohnangebot und das Netz sozialer Infrastrukturen. Die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes wird gestärkt. Die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung ist ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität. Planungen bzw. Maßnahmen der wirtschaftlichen Entwicklung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

² Landesentwicklungsprogramm TH 2025, Pkt. 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, S. 11

3.2 Regionalplan Mittelthüringen



Quelle: Regionalplan Mittelthüringen 2012, Auszug Raumnutzungskarte Ostblatt

Die Gemeinde Grammetal ist im Regionalplan Mittelthüringen 2011 dem Grundversorgungsbereich von Weimar zugeordnet und liegt im ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Erfurt und dem Mittelzentrum mit Oberzentrumfunktion Weimar. In den Grundversorgungsbereichen soll durch die zentralen Orte Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen übernommen werden, die die grundlegende Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in den zugehörigen Einzugsbereichen absichern. Gleichzeitig soll die erforderliche Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung abgesichert werden. Andererseits sind die Potenziale anderer Orte im Grundversorgungsbereich zu nutzen, um die Daseinsvorsorge der Bewohner abzusichern ohne dass die Infrastruktureinrichtungen in den zentralen Orten in ihrer Existenz gestört werden (G 1-20). „Einzelnen Gemeinden kann vor dem Hintergrund der polyzentrischen Siedlungsstruktur aufgrund besonderer Entwicklungspotenziale bzw. -erfordernisse und unter Berücksichtigung ihrer Lage im Raum sowie ihrer Bevölkerungsentwicklung eine überörtlich bedeutsame Gemeindefunktion zuerkannt werden (siehe § 1 Abs. 3 Nr. 3 ThürLPlG).“³ Spezifische endogene Potenziale des ländlichen Raums sollen angepasst entwickelt und genutzt werden. Die von der Gemeinde Grammetal beförderte Einordnung einer Pflegeeinrichtung entspricht der in diesem Zusammenhang aufgeführten Unterstützung regionaler Entwicklungsstrategien, da hiermit wohnortnahe Angebote für Senioren und pflegebedürftige Menschen gemacht werden. Mit der Pflegeeinrichtung können außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze geschaffen und die wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten verbessert werden (G 1-3). Negative Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs sollen so vermieden werden, so dass ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung erwartet werden kann.

³ Landesentwicklungsprogramm TH 2025, Begründung zu Pkt. 2.2.14, S. 29

Der Ortsteil Isseroda wird weitestgehend von einem Vorbehaltsgebiet für die landwirtschaftliche Bodennutzung umschlossen. Das Plangebiet liegt in diesem Vorbehaltsgebiet direkt an der Grenze zur Siedlungsfläche. Im Zuge der Vorprüfung von möglichen Standorten für das Vorhaben hat die Gemeinde Alternativstandorte im gesamten Gemeindegebiet betrachtet. Dabei hat sie den Belangen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung besonderes Gewicht beigemessen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zur Umsetzung ihrer kommunalen Ziele an dem vorgesehenen Standort den Wohnbedürfnissen der Vorrang zuzuerkennen ist.

Die Gemarkung Isseroda grenzt außerdem an das Vorranggebiet Waldmehrung „WM-17 – Südlich Isseroda an der A4“ sowie an das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11. Mit dem Vorhaben werden jedoch keine Flächen dieser Vorranggebiete in Anspruch genommen bzw. beeinflusst.

Östlich von Isseroda und Nohra befindet sich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung „fs-50 Gebiete zwischen Utzberg und Hetschburg“ Diese Gebietsfestlegung ist auf die Unterstützung ökologisch intakter Freiraumstrukturen orientiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen auf das Vorranggebiet zu erwarten.

Die angestrebte Wohnnutzung ist mit den Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gesamtgebiet der Gemeinde Grammetal oder für den Ortsteil Isseroda liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan bzw. Teilflächennutzungsplan vor. Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Grammetal ist in Anarbeitung (Voranhörung und Datenabfrage im April 2022). Aufgrund der Dringlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann nicht abgewartet werden, bis der Flächennutzungsplan die erforderliche Planreife zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erreicht hat. Nach Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Anforderungen an einen vorzeitigen Bebauungsplan kommt die Gemeinde Grammetal daher zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen gemäß § 8 Abs.4 BauGB für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gegeben sind.

Die dringenden Gründe sind zum einen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen. Es besteht ein Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Senioren, die individuelle Pflegeleistungen ermöglichen (vgl. Bedarfsermittlung unter Punkt 3.7). Der zunehmende Betreuungs- und Pflegebedarf auch im Gemeindegebiet ist ein dringender Grund im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB, der es erforderlich macht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer entsprechender Wohn- und Pflegeeinrichtung zu schaffen. Die Gemeinde muss mit der geplanten Pflegeeinrichtung auf die lokalen, demographischen Erfordernisse mit Hilfe des Instrumentes der Bauleitplanung wirksam reagieren und den eigenen Standort bzw. die Ortsteile stärken. In den Ortsteilen der Gemeinde Grammetal gibt es bisher noch kein Angebot für Wohnen, Betreuung und Pflege. Die nächsten Pflegeeinrichtungen gibt es in Weimar und Erfurt. Die Unterbringung im direkten ländlichen Wohnumfeld ist nicht möglich. Durch ein solches wohnortnahes Angebot wird es zudem älteren Bewohner der ländlichen Orte leichter fallen, ihr Haus abzugeben/zu verkaufen und in die Pflegeeinrichtung zu ziehen. Der Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde wird so auch auf den Erhalt der Bestandsbebauung gelenkt werden.

Im Hinblick auf die dringenden Gründe für die Planaufstellung kommt der Gemeinde Planungsermessen zu. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des östlichen Siedlungsbereiches am Nohraer Weg ist eher durch eine verbindliche Teilplanung zu erwarten als durch das Zuwarten auf den Flächennutzungsplan, denn mit der Teilplanung kann die Gemeinde ihre Planungsintention unmittelbar umsetzen. Die Gemeinde hat ihre geordnete städtebauliche Entwicklung im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (vgl. Pkt. 3.7) betrachtet und sieht den Standort Nohraer Weg als Wohnbaufläche vor. Die Entwicklung von

Wohnbauflächen angrenzend an das Wohngebiet „Im Unter-Herbache“ städtebaulich am günstigsten in die Bebauungsstruktur von Isseroda einfügt. Das Plangebiet am Nohraer Weg verfügt über günstige Lage- und Erschließungsbedingungen. Der B-Plan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, sondern ist eine sinnvolle Ergänzung der kommunalen Planungsabsichten. Die Möglichkeit für eine spätere Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen ist auf benachbarten Flächen gegeben. Für Entwicklungen des Gewerbes sind Bestandsflächen und das ausgewiesene Gewerbegebiet im Norden Isserodas vorhanden.

Neben der Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen spricht auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für das Vorhaben. Mit der Pflegeeinrichtung werden 35-40 Arbeitsplätze in der Betreuung und Pflege neu geschaffen, wodurch das lokale Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungsbereich ergänzt wird.

Zur Erreichung ihrer planerischen Ziele bedient sich die Gemeinde des Know-hows eines Vorhabenträgers. Dieser hat ein Bausystem entwickelt, das vor allem im Kontext von kleinen Orten in ländlichen Regionen, auf die unterschiedliche Umgebung und Landschaft reagieren kann. Das Bausystem nutzt vorhandene und gut eingeführte Technologien (Holzbau). Das Vorhaben ist dadurch wirtschaftlich und zeitsparend umsetzbar.

Mit dem Neubau der Wohn- und Pflegeeinrichtung wird ein für die Gemeinde Grammetal wirtschaftlich bedeutendes Investitionsvolumen realisiert. Dabei ist die zeitnahe Umsetzung von Bedeutung. Der Prozess bis zur Vorlage eines planreifen Flächennutzungsplanes ist angesichts der damit verbundenen Abstimmungssachverhalte mit einem erheblichen Zeitverzug verbunden. Es würden nachteilige wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Investition entstehen. Investor und Betreiber würden zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehr sowie gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten kann durch bautechnische Vorkehrungen abgesichert werden bzw. ist aufgrund ausreichender Abstände gegeben.

Mit dem Anschluss des Plangebietes an ein vorhandenes Baugebiet wird der Ortsrand abgerundet. Mit der Bepflanzung der Außenanlagen wird die Eingrünung des Ortsrandes und die Verknüpfung mit vorhandenen Biotopen gefördert. Durch die Größe und Gestaltung des Baukörpers entsteht zudem eine markante Ortseingangssituation am Nohraer Weg.

3.4 Bezug zum Landschaftsplan

Im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Gemeinden der Region 1996 der Landschaftsplan AP-1 Weimarer Land West erstellt (Büro für Planung und Umwelt). Er umfasst neben Isseroda die Gemarkungen der Gemeinden bzw. Ortsteile Daasdorf am Berg, Klettbach, Meckfeld bei Bad Berka, Bad Berka, Mönchenholzhausen, Niederzimmern, Nohra (Eichelborn, Hain).

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan gemeinsam mit angrenzenden Flächen am östlichen Ortsrand als Grünland ausgewiesen. Eine besondere Funktion und Empfindlichkeit des Landschaftsraumes wird für diesen Bereich nicht ausgewiesen. Hochwertige Ertragsstandorte aufgrund der Bodenqualität befinden sich nicht im Bereich der Plangebietes und seines Umfeldes. Besondere Biotopentwicklungspotenziale werden gleichfalls hier nicht festgestellt.

Ein Bestand an Schutzgebieten und geschützte Biotope wird für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Gleichfalls werden keine solchen in diesem Bereich als Planung vorgesehen. Da die Aussagen des Landschaftsplanes über 25 Jahre alt sind, bilden sie diesbezüglich nicht mehr den aktuellen Stand ab. Wertvolle Flächen der Kultur- und Landschaftspflege (KULAP) sind im Umfeld des Standortes vorhanden (siehe Pkt. 7.6.).

In der Zielstellung des Landschaftsplanes wird der Erhalt und die Verbesserung der offenlandgeprägten Strukturen für die o.g. Grünlandbereiche dargestellt. Für die Siedlungsentwicklung wird u.a. darauf hingewiesen, dass die Ortsränder landschaftstypisch auszubilden und unbelastetes bzw. wenig belastetes Niederschlagswasser zur Versickerung vorzusehen sind.

Für das Plangebiet kann insbesondere die Begrünung des Siedlungsrandbereiches aufgegriffen werden. Der Verlust der Grünlandfläche schlägt durch den Erhalt angrenzender z.T. artenreicher Wiesenflächen weniger drastisch zu Buche. Die vorgesehenen begrünten Außenanlagen sind zudem ein Beitrag zur Entwicklung der Grünstrukturen am Ortsrand. Mit Bäumen und Heckenstrukturen kann das Erscheinungsbild der Bebauung gegliedert und diese in die Landschaft eingebunden werden. Damit wird zudem ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet.



Blick über die Kreisstraße auf das Plangebiet mit der Ortsrandbebauung im Hintergrund



Blick über die Grünlandflächen östlich des Plangebietes (Gemarkung Nohra) auf die Streuobstwiese am nördlichen Plangebietsrand und in die Landschaft im Umfeld

3.5 Berücksichtigung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen und Boden gilt es das Gemeindegebiet nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ zu betrachten. Die Gemeinde Grammetal hat daher vorab den Innenbereich von Isseroda untersucht und festgestellt, dass keine geeigneten Flächen für die Einordnung der benötigten Wohn- und Pflegeeinrichtung zur Verfügung stehen. Im Innenbereich sind keine Flächen entsprechender Größe vorhanden. Es wurden 19 Standorte betrachtet, die überwiegend zu klein sind oder sich durch den Flächenzuschnitt nicht eignen (vgl. Tabelle). Nachnutzbare Bausubstanz, die den Umbau mit der erforderlichen Barrierefreiheit zulässt und die benötigte Größe hat, ist nicht vorhanden.



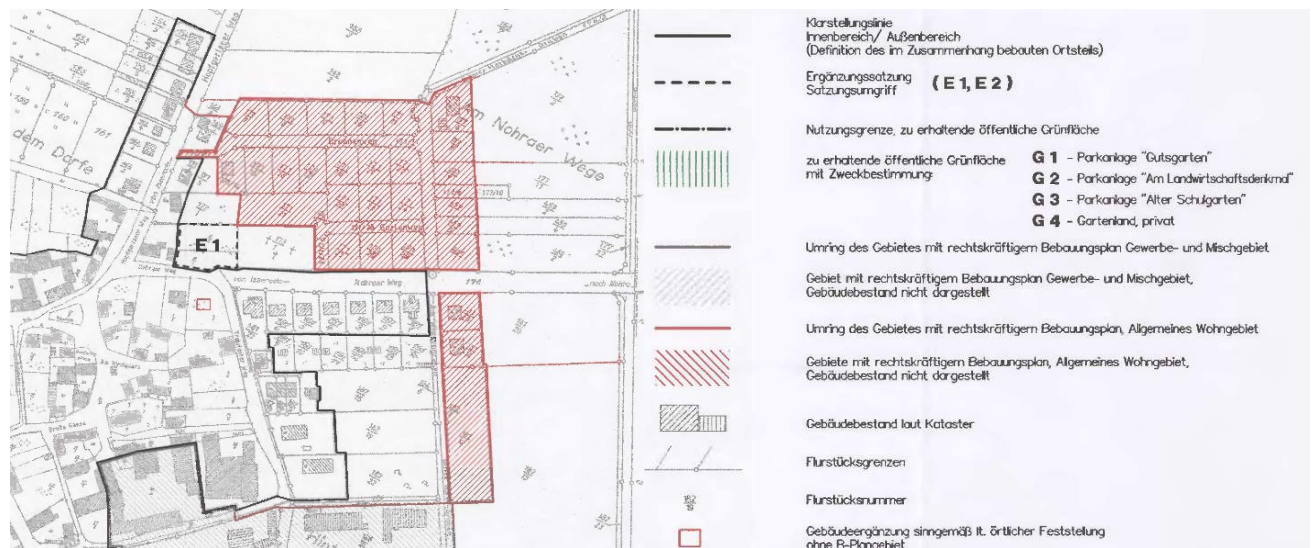
Abb.: Darstellung der untersuchten Flächen im Innenbereich von Isseroda
Kartenquelle Geoproxy Auszug, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Gemeinde Grammetal Innenentwicklungspotentiale in Isseroda				
Flur	Flurstück	Lage	Größe	Bemerkungen
1	19/25	Schloßgasse	1.037 m ²	Zu klein
2	T.a. 154/6	Hopfgartener Weg	982 m ²	Zu klein
2	171/40	Brunnenweg	564 m ²	B-Plan, zu klein
2	182/12	Am Wiesengraben	2.977 m ²	B-Plan – ungünstiger Zuschnitt
1	4/3	Troistedter Weg	529 m ²	Zu klein
1	T.a. 5/1	Nohraer Weg	636 m ²	Zu klein
1	40/3	Breite Gasse	714 m ²	Zu klein
1	51	Breite Gasse	962 m ²	ungünstiger Zuschnitt (Dreieck)
1	65	Breite Gasse	949 m ²	ungünstiger Zuschnitt
1	66/1	Breite Gasse	507 m ²	ungünstiger Zuschnitt
1	66/2	Breite Gasse	466 m ²	ungünstiger Zuschnitt
1	20/61	Kreuzsteg	377 m ²	Zu klein
1	20/62	Lindenweg / Kreuzsteg	1.742 m ²	Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen
1	T.a. 24	Unter dem Kreuzsteg	2.101 m ²	Zu klein
1	25/1	Breite Gasse	803 m ²	Zu klein
1	62/1	Unter dem Kreuzsteg	218 m ²	Zu klein
1	63	Unter dem Kreuzsteg	147 m ²	Zu klein
1	62/2	Unter dem Kreuzsteg	125 m ²	Zu klein
1	64	Unter dem Kreuzsteg	163 m ²	Zu klein

3.6 Andere Bebauungspläne und Satzungen

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich an das Vorhabengebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Unter-Herbache, 1. Änderung“ an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Gebiet ist im Wesentlichen bebaut.

Im Jahr 2007 hat die damalige Gemeinde Isseroda den Innenbereich mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgelegt. Das Vorhabengebiet sowie der angrenzende Bebauungsplan „Im Unter-Herbache“ liegen außerhalb dieses Satzungsbereichs.



Ausschnitt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Im Süden von Isseroda gibt es außerdem rechtskräftige Bebauungspläne für ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet, die aber keinen Einfluss auf das Vorhabengebiet haben.

3.7 Sonstige planerische Konzeptionen und Leitlinien

Regionale Entwicklungsstrategie Weimarer Land – Mittelthüringen

Die regionale Entwicklungsstrategie Weimarer Land – Mittelthüringen 2014-2020 benennt für den Landkreis einen zunehmenden Handlungsbedarf im Bereich der Senioren- und Pflegeheime: „Das Angebot für altersgerechtes Wohnen/betreutes Wohnen erscheint angesichts des demographischen Wandels noch weiter ausbaubar, bislang gibt es dafür nur sechs durch Stiftungen oder Trägerwerke gehaltene Einrichtungen“.⁴

Integrierte Ländliche Entwicklungskonzeption

Die integrierte ländliche Entwicklungskonzeption der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal aus dem Jahr 2011 verweist auf ein generelles Defizit an Angeboten des betreuten Wohnens im ländlichen Raum und zählt ein solches Defizit in der Stärken-Schwächen Analyse als Schwäche auf.⁵ Gleichzeitig prognostiziert das ILEK einen weiter steigenden Anteil der über 65-Jährigen in der Gemeinde. Das ILEK benennt im Handlungsfeld Daseinsvorsorge die Erhaltung und Entwicklung einer an den demographischen Wandel angepassten sozialen Infrastruktur als Entwicklungsziel für die Gemeinde.

3.8 Konzept zur Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen

Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Eine zentrale Grundlage für die Planung der Pflegeeinrichtung in Isseroda bildet die Analyse der demografischen Struktur der Bevölkerung und der für die Zukunft erwarteten Veränderungen.

Der Trend des zunehmenden Anteils der älteren Bevölkerung wird auch für Thüringen weiter prognostiziert. Für die Altersgruppe über 65 Jahren wird eine Erhöhung des Anteils von 26,7% im Jahr 2020 auf 32,8% im Jahr 2040 erwartet. Auch im Landkreis Weimarer Land und dem ländlichen Umfeld fällt dieser Trend auf. Eine deutliche Zunahme ist vor allem in der absoluten Anzahl der Menschen dieser Altersgruppe bis 2030 zu erwarten. Gerade der Anstieg bis 2030 erfordert kurzfristig entsprechende zusätzliche Infrastrukturangebote für diese Altersgruppe.

Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen in der erweiterten Region

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Altersgruppe der über 65-Jährigen					
	Stand 2020		Prognose 2030		Prognose 2040	
	absolut in 1.000 EW	prozentual	absolut in 1.000 EW	prozentual	absolut in 1.000 EW	prozentual
Weimarer Land	20,5	24,9 %	24,4	31,0 %	24,3	32,7 %
Sömmerda	17,9	25,9 %	20,8	31,9 %	20,5	33,8 %
Stadt Wei- mar	14,9	22,9 %	17,3	26,9 %	18,1	28,8 %
Thüringen	551	26,7 %	628	31,6 %	611	32,8 %

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Gebietsstand jeweils 31.12.

⁴ RES 2014 – 2020 Region Weimarer Land – Mittelthüringen S.22-23

⁵ ILEK Grammetal S. 25, 32

Bezogen auf die Gemeinde Grammetal und die Gemeinden in der umliegenden ländlichen Region wird dieser Trend lt. Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik bestätigt. Abweichungen in den Anteilen der verglichenen Gemeinden können aus den dort schon bestehenden großen Pflegeeinrichtungen resultieren (Pflegeheim im OT Tannroda von Bad Berka, Pflegeheim Ettersburg). Für die Gemeinde Grammetal ist hervorzuheben, dass 2030 der Anteil der Einwohner, die 65 und älter sind, zwar noch unter dem Landesdurchschnitt liegt, die Zunahme in dem Zeitraum bis 2030 um 8,5 % bzw. 520 Personen bedeutend ist.

Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen in der Gemeinde Grammetal im Vergleich zu angrenzenden ländlichen Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

Gemeinde	Altersgruppe der über 65-Jährigen								
	Stand 2020			Prognose 2030			Prognose 2040		
	EW gesamt	65 und älter		EW gesamt	65 und älter		EW gesamt	65 und älter	
Grammetal	6530	1300	19,9 %	6400	1820	28,4 %	6100	1940	31,8 %
Bad Berka	7490	2020	27,0%	7220	2440	33,8 %	6920	2600	37,6 %
EG am Ettersberg	8510	1950	22,9 %	8070	2590	32,1 %	7520	2630	35,0 %
VG Gramme- Vippach	9120	2020	22,1%	8720	2610	29,9 %	8160	2590	31,7 %

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020, 2030 und 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres) nach ausgewählten Altersgruppen

Pflegebedürftigkeit

Eine weitere wichtige Grundlage für die Planung stellt die Zahl und Struktur der Pflegebedürftigen dar. Diese werden seit 1999 in zweijährlichen Abständen in der Statistik zur Pflege des Thüringer Landesamtes für Statistik erfasst. Die derzeit aktuell verfügbaren Daten stammen aus der statistischen Erhebung im Dezember 2017 und 2019.

Pflegebedürftigkeit in der erweiterten Region

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Pflegebedürftigkeit						
	EW gesamt	Pflegebe- dürftige (EW)	je 1000 EW	ambu- lante Pflege (EW)	Anteil ambu- lante Pflege an Pflege- bedürftigen in %	Pflege in Einrichtung (EW)	Anteil Pflege in Einrichtung an Pflegebe- dürftigen in %
Weimarer Land	82.156	4.825	58,7	1.001	21%	916	19%
LK Söm- merda	69.427	4.843	69,8	1.343	28%	663	14%
Stadt Wei- mar	65.228	4.617	70,8	1.920	42%	925	20%
Thüringen	2.133.378	135.592	63,6	34.462	25%	25.307	19%

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 15.12.2019 / 31.12.2019

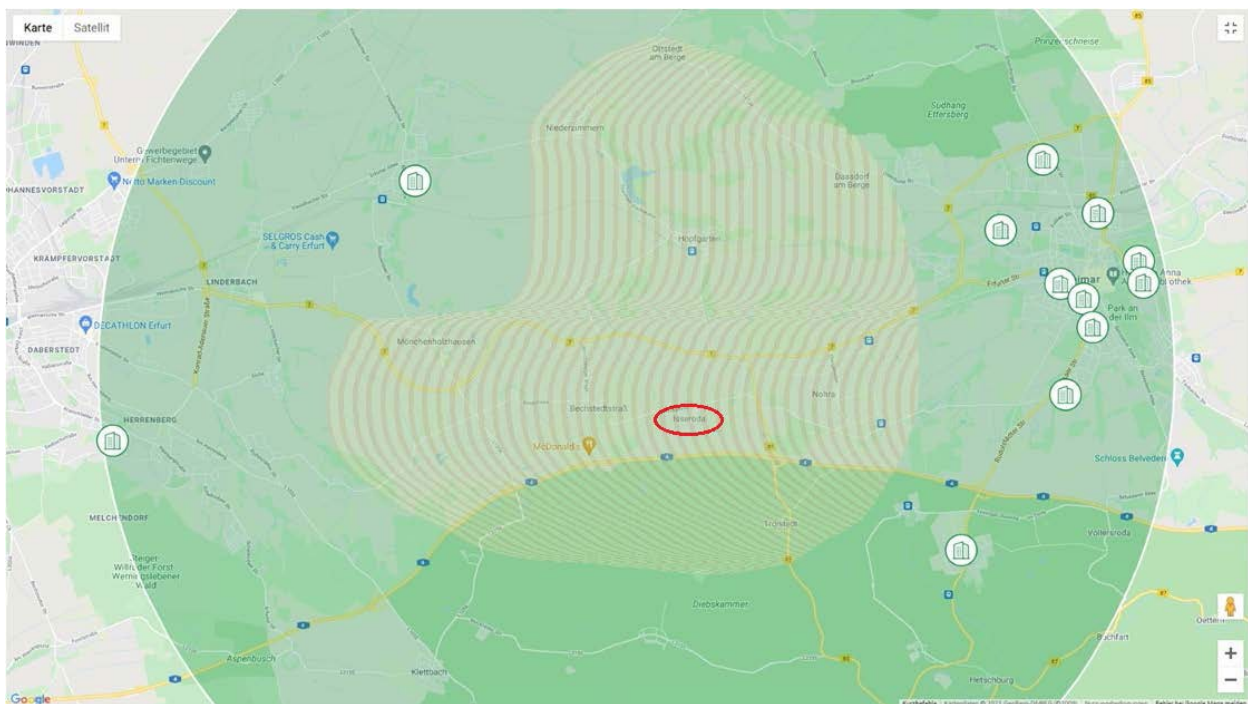
2019 lag der Anteil pflegebedürftiger Personen (Pflegegrad 1-5) im ländlich geprägten Landkreise Weimarer Land unter dem Thüringer Durchschnitt. In der kreisfreien Stadt Weimar dagegen war er höher. Mit Blick auf den Anteil der in Einrichtungen Gepflegten lässt es sich dadurch erklären, dass stationäre Pflegeplätze in den Städten konzentriert und dort v.a. in großen Einrichtungen eingeordnet sind. Es ist anzunehmen, dass Pflegebedürftige, soweit keine Angebote im ländlichen Raum gegeben waren, in die Städte ausweichen mussten. Wenn die Betreuung in privater oder ambulanter Pflege nicht mehr zu realisieren ist, wird ein Wechsel in die Pflegeeinrichtungen notwendig.

In den kommenden Jahren wird der Bedarf aufgrund der demografischen Entwicklung steigen. Laut 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) wird erwartet, dass die Anzahl der 80- bis unter 90-Jährigen von 2019 bis 2040 in Thüringen um 36,5 Tausend Personen bzw. 24,9 Prozent zunimmt. Für die ab 90-Jährigen wird ein voraussichtliches Plus von 20,8 Tausend Personen bzw. 91,9 Prozent voraus gesagt⁶. Gerade die Zunahme der Zahl dieser Altersgruppen wird sich auf einen erhöhten Bedarf an Betreuungseinrichtungen auswirken.

Berechnung des Bedarfs einer Pflegeeinrichtung aufgrund bewerteter Zahlen für den Standort

Die nächstgelegenen Einrichtungen zur Betreuung älterer Menschen im Umkreis von Isseroda sind in 10 und mehr Straßenkilometern Entfernung in Weimar, Legelfeld und Vieselbach erreichbar. Weitere Einrichtungen befinden sich in Erfurt, Ettersburg und Bad Berka. Für den ländlichen Raum der Landgemeinde Grammetal sind wohnortnahe Angebote nicht in ausreichendem Maße gegeben. Hier gibt es keine stationäre Pflegeeinrichtung.

Die Bedarfsberechnung für den Standort betrachtet alle Ortsteile der Gemeinde Grammetal als Einzugsbereich der Pflegeeinrichtung. Ende 2020 gab es in der Gemeinde 7577 Einwohner. Die Berechnung geht von den Annahmen aus, dass durchschnittlich 0,8% der Gesamtbevölkerung bzw. 4,8% der Bevölkerung über 65 Jahre stationär pflegebedürftig sind. Die Einwohneranzahl der Ortsteile wird in Abhängigkeit der Nähe zu Pflegeeinrichtungen im Umfeld anteilig bewertet. Danach gehen nur 6407 Einwohner der Gesamtbevölkerung und 1891 Einwohner über 65 Jahre in die Berechnung ein.



Darstellung des untersuchten Umkreises (grün) von 15 km um Isseroda (rot) und des bewerteten Einzugsgebietes (braune Schraffur), Quelle Standort- und Wettbewerbsanalyse Pflegeeinrichtung Isseroda, Exsos GmbH, Mai 2022

⁶ Yvonne May, Dr. Susanne Knabe: „Zukünftige Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen in Thüringen bis 2040“ Statistisches Monatsheft April 2021, Thüringer Landesamt für Statistik

Ort	Bewertung wegen anderer Pflegeheime	Bevölkerung gesamt	Bevölkerung gesamt, bewertet	Bevölkerung über 65 Jahre	Bevölkerung über 65 Jahre, bewertet
Isseroda	100%	561	561	166	166
Nohra	100%	1.653	1.653	488	488
Troistedt	80%	188	150	55	55
Eichelborn	100%	159	159	47	47
Bechstetstraß	100%	267	267	79	79
Sohnstedt	100%	203	203	60	60
Mönchenholzhausen	80%	763	610	225	180
Utzberg	100%	295	295	87	87
Hopfgarten	100%	673	673	199	199
Ulla	80%	600	480	177	142
Daasdorf a. Berg	50%	274	137	81	40
Hayn	90%	134	121	40	36
Niederzimmern	50%	1.032	516	305	152
Obergrunstedt	80%	200	160	59	47
Obernissa	90%	334	301	99	89
Ottstedt a. Berg	50%	241	121	71	36
Gesamt		7.577	6.407	2.237	1.891

Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre in Prozent, der Gemeinde Grammetal (laut Statistik Thüringen) 29,52%, Stand 31.12.2020

Berechnung nach Gesamtbevölkerung:

6.407 Einwohner x 0,8% = rd. 52 stationäre Pflegeplätze

Berechnung nach Bevölkerung über 65 Jahre:

1.891 Einwohner x 4,8% = rd. 91 stationäre Pflegeplätze

Gemittelter Bedarf:

52 + 91 = 143, 143 / 2 = 71,5 rd. 72 stationäre Pflegeplätze

In einer Sicherheitsberechnung wird ein Abzug von 10% vorgenommen, der berücksichtigen soll, dass sich auch Pflegebedürftige des Einzugsbereiches für andere Pflegeformen entscheiden.

72 – 7 = 65

Danach ergibt sich ein sicherer rechnerischer Bedarf von 65 Pflegeplätzen in der Gemeinde.⁷

Das Vorhaben einer Pflegeeinrichtung in Isseroda mit 55 Plätzen bietet eine bedarfsgerechte Ergänzung der sozialen Infrastruktur der Gemeinde und der umliegenden Gemeinden im ländlichen Raum.

⁷ Standort- und Wettbewerbsanalyse Pflegeeinrichtung Isseroda, Exsos GmbH, Mai 2022

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungskonzept

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet im Sinne einer Wohnbaufläche zu entwickeln, die einem Wohngebäude, baulichen Anlagen und Freiflächen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vorbehalten ist. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Pflegebedürftigen / Bewohnern, mit Gemeinschaftsräumen, mit für die Verwaltung erforderlichen Räumen sowie Sozialräumen für Personal und Pflegekräfte.

Es ist beabsichtigt, eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für 55 Bewohner, in der ältere, hilfsbedürftige Menschen in Gemeinschaft wohnen und gepflegt werden können, zu errichten. Die Raumaufteilung und -anordnung der Einrichtung soll so gestaltet werden, dass eine familienähnliche Wohnsituation entsteht. Die Bewohner werden in insgesamt vier Wohngemeinschaften zusammenwohnen. Jede Wohngemeinschaft verfügt neben den Bewohnereinzelmöbeln über Gemeinschaftsbereiche, wie eine geräumige Küche mit Ess- und Aufenthaltsbereich, in denen das Alltagsleben gemeinsam mit anderen Bewohnern und in Unterstützung durch die Pflegekräfte gestaltet werden kann. Die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen unterstützt das soziale Miteinander der Bewohner. Zusätzlich verfügt die Pflegeeinrichtung über gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche, wie einen großen Wohnhof und einen Garten mit vielfältigen Verweilmöglichkeiten. Ein umlaufender Weg erschließt den Bewohnern die gesamten Außenanlagen.

An der Südfassade des Gebäudes sind der Eingangsbereich und ein separater Liefereingang vorgesehen. Zugang und Zufahrt zu diesem Bereich sind getrennt angeordnet. Während der Zugang direkt an den Nohraer Weg angebunden ist, erfolgt die Zufahrt vom östlich angrenzenden Weg am Ortsrand. Östlich auf dem Grundstück sind die Stellplätze für Nutzer, Besucher und Personal angeordnet.

4.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Plangebiet wird der östliche Ortsrand abrundend und klärend in den Außenbereich erweitert. Anstelle der heterogenen Bebauung des Einfamilienhausgebietes mit sich in unterschiedlichem Maße nach außen ausdehnenden Gärten bilden Bebauung und Begrünung des Vorhabens eine klare Abgrenzung zum Außenbereich. Die Gehölzgruppen entlang des östlich gelegenen Weges werden durch die im Vorhabengebiet geplanten Bäume ergänzt, so dass der neue Ortsrand gut in vorhandene Strukturen eingebunden wird. Der Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an die Wohngrundstücke am Brunnenweg. Die sich mit gärtnerisch genutzten Flächen und Nebenanlagen unterschiedlich weit nach Osten ausdehnenden Grundstücke werden von den geplanten Grünflächen der Pflegeeinrichtung eingefasst. Durch Neupflanzungen von Bäumen und Hecken entsteht ein gemeinsamer Grünraum. Auch die Nutzung vorhandener öffentlicher Straßen und Wege für die Erschließung des Standortes unterstreicht, dass kein eigenständiger, isolierter Siedlungsbereich entsteht.

Die Lage und Ausrichtung des Gebäudes im Plangebiet nimmt Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung bzw. die Nachbargrundstücke und die Straßen- und Wegestruktur. Der Haupteingang des Gebäudes und die davor eingeordnete Platzsituation sind zum Nohraer Weg orientiert. Fluchten verlaufen parallel zur Straße und werden von Bäumen zum nächsten Wohngebäude vermittelt. Die straßenbegleitende Baumreihe wird erhalten und ergänzt. Die Weide nordöstlich des Plangebietes wird erhalten. Dadurch wird der Baukörper im Verhältnis zum Siedlungsgefüge insgesamt als abgestimmte Erweiterung wahrgenommen.

Dem städtebaulichen Ziel, den kompakten solitären Baukörper in die lockere Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete einzufügen wird neben der Einfassung mit Bäumen auch durch die vertikalen Baukörpergliederung entsprochen. Gebäudeabschnitte wirken so als einzelne Teilbaukörper. Andererseits wird mit der markanten Form und Gestaltung des Gebäudes die östliche Ortseingangssituation betont.

Die kompakte Bauweise erlaubt zusammenhängende und großzügige Freianlagen um das Gebäude. Durch die vorgesehenen Bäume, Hecken und Rabatten entsteht für die Bewohner eine vielfältige

Freianlagenstruktur, die auch nach außen ihre optische Wirkung entfalten kann. Daneben werden mit der Begrünung ein Beitrag zur Biotopvernetzung sowie zum Wind- und Staubschutz geleistet.

Der rechteckige, kompakte zweigeschossige Baukörper wird durch einen Innenhof aufgelockert. Mit der Einordnung des Innenhofes wird auch im Inneren des Gebäudes eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt. Es wird gleichzeitig die Möglichkeit eines von den öffentlichen Zugängen abgewandten Freiraumes geschaffen.

4.3 Verkehrskonzept

Das Vorhaben wird über einen von der Kreisstraße K 312 südlich abzweigenden Weg erschlossen. Die K 312 (Nohraer Weg) stellt die Verbindung Isserodas zur Bundesstraße B 85 und zur Autobahn A 4 her.

Der Weg verbindet die Kreisstraße mit dem nördlich gelegenen Hopfgartener Weg und dient vorwiegend zur Erschließung der Ackerflächen. Im Abschnitt des Vorhabengebietes ist ein Ausbau für die Zufahrt zur Pflegeeinrichtung und zur Erschließung der Parkstellplätze vorgesehen. Nördlich der Kreisstraße ist auf einer Länge von ca. 80 m ein Fußweg vom Abzweig des Brunnenweges bis zum Zugang in das Vorhabengebiet geplant, um die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabengebietes herzustellen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche wird die Erschließung des Vorhabengebietes abgesichert. Es erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (insbesondere unter Berücksichtigung des straßenbegleitenden Grabens), die im Durchführungsvertrag vereinbart wird. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung der äußeren Erschließung werden in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Weimarer Land erarbeitet und dieser zur Genehmigung vorgelegt.

Auf der Ostseite des Plangebietes ist direkt an die Grundstückszufahrt anbindend eine kompakte Parkplatzanlage vorgesehen, auf der 25 Stellplätze für Nutzer, Mitarbeiter und Besucher eingeordnet werden können. Damit wird gewährleistet, dass die Abdeckung des Stellplatzbedarfs entsprechend der Richtzahlen für ein solches Bauvorhaben gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung gegeben ist und mit dem Bauantrag nachgewiesen werden kann. Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung der Freiflächen werden bei der Anlage des Parkplatzes auch für die Flächen für die Feuerwehzufahrt und -aufstellung berücksichtigt. An der Zufahrt ist außerdem der Standplatz für die Abfallcontainer geplant, so dass die Entsorgung ohne Beeinträchtigungen für die Bewohner erfolgen kann. Die Gestaltung der Vorflächen an der Südfassade des Gebäudes berücksichtigt den Flächenbedarf einer Wendemöglichkeit für den Liefer- und Entsorgungsverkehr sowie zum Abstellen von Fahrrädern.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Wohn- und Pflegeeinrichtung ist vergleichsweise gering und beeinflusst nur unwesentlich die Verkehrssituation auf der K 312. Auf Grundlage von Erfahrungen bei anderen Objekten und einschlägiger Literatur wurde es überschlägig ermittelt.

Von folgenden Kennwerten und Annahmen wurde bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens ausgegangen:

- Einrichtung mit 55 Bewohnern
- Bewohner sind aufgrund eingeschränkter Mobilität und Pflegebedürftigkeit nicht in der Lage selbstständig mit dem Pkw zu fahren
- Besucherverkehr mit 2,25 Wegen/Besucher (Hin-/Abfahrt, incl. gelegentliche gemeinsame Hol-/Bringfahrten für Ausflüge, Einkauf etc.), 20% der Bewohner bekommen am Tag Besuch, 80% der Besucher nutzen den privaten Pkw
- Beschäftigtenverkehr basiert auf der Beschäftigtenzahl bei vergleichbaren Einrichtungen (35 Mitarbeiter), die sich mit den Angaben in der Literatur deckt (0,6-1,0 Beschäftigte je Bewohner). Berücksichtigt werden weiterhin die tägliche Anwesenheit (Berücksichtigung Urlaub und Krankheit) mit 85%, das Verhältnis aus Vollzeit- und Teilzeit- bzw. Schichtarbeit (30% zu 70% lt. Stat. Bundesamt 2015) und die damit verrechnete Wegezahl von 2,5 für Vollbeschäftigte (Berücksichtigung von Besorgungen während Arbeitstag) und 2,0 für Teilzeit-/Schichtarbeit sowie der Anteil des

motorisierten Individualverkehrs, der aufgrund der ländlichen Lage mit 100% sowie einer Fahrzeugauslastung von 1,1 Personen/Pkw angenommen wird

- Wirtschafts- und Versorgungsverkehr mit 2 wöchentlichen Anlieferungen für Lebensmittel, 2 wöchentlichen Anfahrten für Wäschetransport, 2-3 wöchentlichen Anlieferungen des Paketdienstes, 6 wöchentlichen Anlieferungen der Post und einer wöchentlichen Müllabfuhr.

Besucherverkehr pro Tag ($a * b * c * d = e$)				
a	b	c	d	e
Bewohner	Besucher je Bewohner	Besucherwege je Besucher	MIV - Anteil	Pkw-Fahrten
55	20 %	2,25	80%	19,8

Beschäftigtenverkehr pro Tag ($a * b * (c + d) * e = f$)					
a	b	c	d	e	f
Beschäftigte	Anwesenheit	Wege anteilig bei Vollzeitarbeit	Weg anteilig bei Teilzeit- / Schichtarbeit	MIV – Anteil und Besetzungsgrad	Pkw-Fahrten
35	85%	30% x 2,5	70% x 2,0	100%./ 1,1	58,2

Wirtschafts- und Versorgungsverkehr pro Tag ($a + b + c + d + e) * f / g = h$)							
a	b	c	d	e	f	g	h
Anlieferung Lebensmittel je Woche	Belieferung mit Wäsche je Woche	Paketdienst je Woche	Post je Woche	Müllabfuhr je Woche	Wege	Umrechnung auf Tage	Pkw-/Lkw-Fahrten
2	2	3	6	1	2,0	6	4,7

Insgesamt können **82,7 Pkw-Fahrten pro Tag** angenommen werden. Der Anteil des Wirtschaftsverkehrs beträgt 5,7 %. Bei 10 Stunden (8-18 Uhr) ergibt sich ein Durchschnittswert von **8,3 Fahrten je Stunde**.

Der Nohraer Weg kann entsprechend Charakterisierung und Dimensionierung der RAST 06⁸ der Entwurfsituation einer dörflichen Hauptstraße zugeordnet werden. Diese sind für eine Verkehrsstärke von 200 bis 1.000 Kfz/h ausgelegt. Die ermittelte Erhöhung der Verkehrsstärke ist dementsprechend unerheblich.

5 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das dem Wohnen dient und einem Wohngebäude sowie baulichen Anlagen, die der Betreuung und Pflege älterer Menschen dienen, vorbehalten ist. Da der geplante Gebietscharakter Wohn- und Pflegeeinrichtung keiner der gemäß § 3 (Reines Wohngebiet) oder § 4 (Allgemeines Wohngebiet) BauNVO aufgeführten Nutzungskategorie entspricht, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB bestimmt und das geplante Nutzungsspektrum durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 12 BauGB gewährleistet.

⁸ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2008

Für das Vorhabengebiet am Nohraer Weg sind die zulässigen Nutzungen für eine Einrichtung zum Wohnen und zur Pflege von älteren Menschen detailliert bestimmt. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass die Wohnbedürfnisse Älterer und die entsprechende Infrastruktur im Sinne der Planungsziele berücksichtigt werden. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Bewohnern/Pflegebedürftigen (z.B. Bewohnerzimmer, Bewohnerbäder, Aufenthaltsräume, Flure, Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder), die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für das Personal und die Angestellten (z.B. Büroräume, Umkleieräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume). Die zulässigen Räume für die allgemeine Betreuung und Versorgung (z.B. Therapieräume, Cafabar, Saal) dienen der Ergänzung der Einrichtung und stehen im Zusammenhang mit dieser. Der Schwerpunkt der Nutzung als Wohn- und Pflegeeinrichtung wird durch die ergänzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt, da diese ergänzenden Nutzungen weniger als 20 % der Nutzflächen in Anspruch nehmen.

Um das Vorhabengebiet entsprechend nutzen zu können, sind Anlagen im Freien und Stellplätze erforderlich, deren Zulässigkeit geregelt wird. Diese hängen unmittelbar mit der Wohn- und Pflegeeinrichtung zusammen und sind für deren Betrieb erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundflächen im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Aufgrund der konkreten Vorhabensbeschreibung und -planung kann die zu bebauende Grundfläche von Gebäude und weiteren baulichen Anlagen konkret bestimmt werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor mit 3.900 m². Damit wird vorhabenkonkret geregelt, wieviel Quadratmeter von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Somit umfasst der absolute Maßbestimmungsfaktor die Grundflächen der Hauptanlage (Gebäude) und der Nebenanlagen (Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO).

Die Grundfläche des Gebäudes von ca. 1.950 m² entspricht einem Anteil von 24 v.H. des Baugrundstückes. Die Grundfläche der weiteren baulichen Anlagen von ca. 1.950 m² entspricht einem Anteil von ca. 24 v.H. Die Größe der Grundflächen orientiert sich damit am Wert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §§ 17 BauNVO und 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für ein Wohngebiet, welchem die Wohn- und Pflegeeinrichtung vom Gebietscharakter her entspricht.

Die Geschossflächenzahl wird für das Vorhaben nicht festgesetzt, da mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit bereits hinreichende Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstückes getroffen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit zwei Geschossen bestimmt, da diese Kenngröße als Vorgabe der Gebäudehöhe am Standort im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe aussagefähig ist. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude in der städtebaulich erforderlichen Höhe errichtet wird. Mit der zweigeschossigen Bauweise ordnet sich das Gebäude städtebaulich in die Bestandssituation ein.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bezugspunkt ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016). Damit kann die höhenmäßige Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 349,50 m über NHN bestimmt. Damit ergibt sich bei der geplanten Höhe am Haupteingang mit OKFF = 341 über NHN eine Höhe des Gebäudes von ca. 8 m. Gegenüber dem Nohraer Weg mit einer mittleren Höhe von ca. 343,70 m über NHN ist so ein maximaler Höhenunterschied der Dachoberkante von ca. 5,80 m möglich.

Über die maximale Gebäudehöhe von 349,50 m ü NHN hinaus sind auf 20% der Dachfläche bis zu 3 m hohe Dachaufbauten zulässig, um beispielsweise die Installation technischer Anlagen, wie Aufzugschächte, Pelletspeicher oder Solar-/Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung aller Nutzungen der Wohn- und Pflegeeinrichtung in nur einem Gebäude, um insbesondere für die Nutzer kurze Wege sicherzustellen. Um ein ausgewogenes Längen- und Höhenverhältnis der Gebäudekubatur sicherzustellen, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabstand, die eine maximale Längenentwicklung von Baukörpern bis 57 m zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude entsprechend der städtebaulichen Ziele angeordnet wird. Planungsziele sind dabei insbesondere die Schaffung zusammenhängender Flächen für Freibereiche. Es wird dadurch sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (ausreichende Belichtung und Belüftung).

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß der Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

5.4 Flächen für Stellplätze

Für die Wohn- und Pflegeeinrichtung sind Stellplätze notwendig. Um eine geordnete und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs sicherzustellen, sind Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung über den vom Nohraer Weg abzweigenden Wirtschaftsweg und des Fußweges zur Anbindung des Vorhabens an den Ort sind Teilflächen der entsprechenden Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Flächen werden öffentlich gewidmet.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die vorhabenbezogene Anordnung der Räume mit Nacht-Schutzanspruch und die entsprechende Ausbildung der Außenbauteile kann gewährleistet werden, dass für die Innenräume ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm erreicht wird. Für die Immissionsorte an den Fassaden werden die dafür erforderlichen Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile ermittelt, die am Gebäude eingehalten werden.

Um einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm für die Innenräume zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile die entsprechenden Bauschalldämm-Maße aufweisen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die den maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechenden Bauschalldämm-Maße bestimmt. Die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von ≤ 35 dB werden mit den aus Gründen des energiesparenden Wärmeschutzes notwendigen Wand- und Fensterkonstruktionen erreicht. Der Nachweis der Gesamtschalldämm-Maße ist im Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus wird für die Wohn- und Schlafräume in den Bereichen der Ostseite (IO 15-20 EG/OG) und Westseite (IO 5-10 EG/OG), in denen der Beurteilungspegel nachts den Wert 45 dB(A) überschreitet, der Einbau gedämmter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen empfohlen.

5.7 Anpflanzen von Sträuchern

Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass Sträucher als Hecke oder mehrere Hecken angepflanzt werden. Mit der Festlegung eines Mindestmaßes für die Breite und die Gesamtlänge wird die optische Wirksamkeit abgesichert. Die festgesetzte Länge bezieht sich dabei auf die Gesamtlänge aller Hecken. Zudem können so auch ökologisch wirksame Strukturen entstehen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO sind örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform entsprechen dem Ziel, eine zeitgemäße Bebauung in moderner Formensprache zu ermöglichen. Im Vorhabengebiet beschränkt sich die Dachform des Baukörpers auf das Flachdach und das flache Pultdach. Die Vorschrift zur Dachform berücksichtigt die zeitgemäße Bauform des gesamten Gebäudes und ermöglicht auch einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachformen sind vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Gesamthöhe des Baukörpers in die Umgebung einpasst.

Die Regelung zur Begrünung nicht bebauter Grundstücksfläche dient gestalterischen Aspekten der Freianlagengestaltung. Nicht bebaut sind dabei alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bedeckt werden. Um eine gestalterische Vielseitigkeit zu erreichen, die Spielraum für die Nutzungsmöglichkeiten der Bewohner bietet, sollen außer Rasenflächen auch strukturreiche Zierpflanzungen aus Sträuchern, Stauden und Gräsern angelegt werden.

5.9 Hinweise

Unter Hinweisen wird auf diverse Sachverhalte und Belange verwiesen:

- Schutz von Gehölzen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden
- Bauzeitregelung zum Schutz wildlebender Tiere
- Anzeige von Erdaufschlüssen
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Ableitung von Abwässern
- Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen
- Archäologische Funde.

6 Städtebauliche Kenndaten

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	9.340 m²	100 %
Gebiet „Wohn- und Pflegeeinrichtung“	8.130 m ²	87 %
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	2.480 m ²	24,5 %
Größe der Grundfläche baulicher Anlagen	3.900 m ²	48,0 %
Fläche Stellplätze (Anteil der Grundfläche baulicher Anlagen)	565 m ²	7,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.210 m ²	13 %

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ von Bedeutung. Die planerische Abwägung erfolgt mit dem Ziel, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Gemeinde Grammetal als Planungsträger hat sich mit den betroffenen Belangen auseinandergesetzt.

7.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. §1a Abs. 2 Satz BauGB)

Die Gemeinde Grammetal hat die Ausweisung der Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet. Im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept von 2011 wurde bereits die Erhaltung und Entwicklung einer dementsprechenden Infrastruktur als Entwicklungsziel formuliert. Unter Einbeziehung aller Ortsteile wurde nun der Bedarf den Entwicklungspotenzialen gegenübergestellt. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass für die Deckung des speziellen Wohnbedarfs für Senioren keine Potenziale an anderen Standorten zur Verfügung stehen, die eine wirtschaftliche Umsetzung in der benötigten Größenordnung erlauben.

Die Planung am Nohraer Weg am östlichen Ortsausgang von Isseroda zielt deshalb auf eine Außenbereichsfläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und orientiert sich somit weitestgehend am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wird bei der Planung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet.

7.2 Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Planung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Durch die Anordnung des Gebäudes auf der Fläche und im Gelände sowie durch die Abstände zur Nachbarbebauung werden die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsbereiche sichergestellt. Durch das Maß der baulichen Nutzung und entsprechende Grenzabstände werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes kann vorausgesetzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Lärm durch die bauliche und bautechnische Ausführung des Gebäudes auszuschließen sind.

Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der offenen Ackerflächen im Umfeld von Isseroda können temporär auftreten. Durch die Lage am östlichen Ortsrand und des angrenzenden Baumbestandes kann bei der Hauptwindrichtung aus Südwest kann aber von geringen Auswirkungen für die Bewohner ausgegangen werden.

7.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit Umsetzung des Vorhabens werden Wohnangebote für ältere Menschen geschaffen, womit das Wohnangebot in der Gemeinde Grammetal und den Nachbarorten im ländlichen Umfeld bereichert wird.

Ein attraktives Wohnumfeld ist ebenso Bestandteil des Wohnens. Mit der Freianlagengestaltung soll den Bewohnern der Wohn- und Pflegeeinrichtung eine gestaltete Außenanlage angeboten werden. Für die insbesondere älteren oder pflegebedürftigen Menschen mit eingeschränkter Mobilität werden die Wege des Vorhabengebietes barrierearm und befestigt gestaltet. Das Wegesystem sowie sonstige befestigte Freianlagen werden auf ein Mindestmaß beschränkt, um einen hohen Grünanteil zu ermöglichen.

7.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der demografische Wandel führt zu einer steigenden Zahl älterer Menschen, und deren Anteil an der Bevölkerung steigt stetig an. Mit erhöhtem Alter gehen Beeinträchtigungen der Gesundheit sowie eine Zunahme von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit einher. Der demografische Wandel wirkt sich besonders charakteristisch in vielen ländlich geprägten Räumen aus, wo die Infrastrukturdichte ohnehin meist gering ausfällt. Eine vorhandene soziale Infrastruktur ist für diese Regionen ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität und stärkt die Siedlungen.

Betreutes Wohnen und stationäre Pflegeeinrichtungen sind wichtige Bestandteile im pflegerischen Versorgungssystem. Sie werden von denjenigen in Anspruch genommen, für die keine hinreichenden Möglichkeiten der Pflege im vorhandenen Privathaushalt mehr bestehen. Dies kann vor allem bei älteren Menschen der Fall sein, deren Bedarf an Hilfe und Pflege in den räumlichen Gegebenheiten ihres bisherigen Umfeldes auch unter Ausschöpfung aller anderen Unterstützungsmöglichkeiten nicht mehr abgedeckt werden kann.

Mit dem Ansatz, dass ein Großteil der zukünftigen Bewohner aus den umliegenden Orten kommt, ist für die medizinische Betreuung der Bewohner die Nähe zu einer Arztpraxis nicht von Bedeutung, da sie der bisherige Hausarzt in der Regel weiter betreut. Im gleichen Maße werden auch Physiotherapie, Podologie, Friseur etc., weiterhin in Anspruch genommen. Bei Facharztbesuchen ist davon auszugehen, dass wie für ländliche Regionen typisch ein Fahrdienst genutzt werden muss. Angesichts einer eingeschränkten körperlichen Mobilität sind für die Heimbewohner keine Nachteile gegenüber einem Pflegeheim in einer Stadt zu erwarten. Die Nähe zur gewohnten Wohnumgebung bietet zudem Vorteile (z.B. Besuch von Familie und Freunden).

Die Ausstattung mit Pflegeplätzen weist in dem ländlichen Raum um Isseroda Defizite auf. Kleinere Einrichtungen mit der Nähe zur gewohnten ländlichen Umgebung fehlen. Angesichts des steigenden Anteils der über 65-Jährigen und insbesondere der über 80-jährigen, entspricht die Errichtung einer Wohnanlage mit Pflegeeinrichtung dem lokalen sowie überörtlichen Bedarf. Die Anzahl von 55 Plätzen ist als verträglich gegenüber vorhandenen Einrichtungen im Umfeld einzustufen. Gründe für eine Gefährdung bestehender Pflegeeinrichtungen sind nicht erkennbar.

7.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Kirche mit Kirchhof und Einfriedung, der Gutshof mit Befestigungsanlage und das Schulgebäude sowie 3 kleinere Architekturdetails bzw. Denkmale werden in der Denkmalliste des Landkreises Weimarer Land als Einzeldenkmale aufgeführt. Nordwestlich des Dorfes gibt es zudem das Bodendenkmal der Larven-/Lauenburg. Aufgrund der Lage und Entfernung gibt es keine Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Denkmale.

Bei den Erdarbeiten ist jedoch nicht auszuschließen, dass archäologische Funde bzw. Befunde für die Besiedelungen ur- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeitperioden auftreten können. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Information und Beteiligung des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege.

Weitere Gebäude im Ortskern können als ortsbildprägend eingeschätzt werden. Von diesen gibt es ebenfalls keine Sichtbeziehungen zum Vorhabengebiet, so dass es keine Beeinträchtigungen für deren Erscheinungsbild gibt.

Die östliche Ortsansicht mit Blick von Nohraer Weg wird durch das Vorhaben beeinflusst. Die Einordnung an einem vorhandenen Baugebiet, der zurückgesetzte Standort, die zurückhaltende Gestaltung und die Eingrünung runden den Ortsrand ab und beeinflussen das Ortsbild hier positiv. Auch in entgegengesetzter Richtung wird der Blick entlang der Straße auf Nohra und dessen Kirchturm nicht gestört.

7.6 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der wesentliche Teil des Vorhabengebiet befindet sich auf einer gegenwärtigen als Grünland genutzten Landwirtschaftsfläche, die an den Ortsrand mit durch Einfamilienhäuser gekennzeichnete Wohngrundstücke und den Nohraer Weg grenzt. Nördlich schließt eine kleine Streuobstwiese an. Diese Ortsrandsituation bestimmt auch die Einflüsse auf die einzelnen Schutzgüter:

Mensch

Der Wert der Flächen für den Menschen liegt im indirekten Sinne in der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland für die Tierhaltung. Aufgrund der durch andere Nutzungen begrenzten Flächengröße ist das wirtschaftliche Potenzial jedoch nicht besonders hoch.

Für die Anwohner ist das Plangebiet eine grüne Abstandsfläche zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Abhängigkeit von Mahd bzw. Beweidung besteht zudem die Möglichkeit sich auf der Wiese in begrenztem Maße aufzuhalten.

Für die zukünftigen Bewohner bietet die auf dem Standort entstehende Wohn- und Pflegeeinrichtung die Möglichkeit im gewohnten Umfeld und in einer überschaubaren Gemeinschaft zu wohnen und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen zu können. Die Außenanlagen bieten dabei angenehme Aufenthaltsangebote und den Blick in die vertraute Landschaft (vgl. Pkt. 7.3). Immissionen treten am Standort nicht in einer als störend einzuschätzenden Intensität auf.

Die Auswirkungen für den Menschen sind zusammenfassend überwiegend positiv einzuschätzen.

Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna im Plangebiet werden durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland geprägt. Im Plangebiet gibt es entlang des Nohraer Weges (überwiegend junger Baumbestand) und vereinzelt am

östlichen Wirtschaftsweg (zumeist vereinzelte Heckenstrukturen) Gehölzbestand. Prägend ist eine mehrstämmige große Silberweide nordöstlich des Plangebietes. Auf den angrenzenden Wohngrundstücke sind in unterschiedlichem Maße mit Obst- und Ziergehölze vorhanden und bilden einen für Gartenflächen typischen Lebensraum. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Streuobstwiese (ca. 1.700 m²) und artenreiches Grünland (ca. 2.500 m²), die in der Fachkulisse der KULAP-Naturschutzmaßnahmen 2022 aufgeführt werden. Östlich grenzt eine stillgelegte Ackerfläche an das Plangebiet. Schutzgebiete des Naturschutzes werden nicht berührt. Die Region, in der Isseroda liegt, gehört zum Feldhamster-Verbreitungsgebiet (lt. TLUBN Priorität 3 in der KULAP-Kulisse), so dass potenziell die Voraussetzungen für das Vorkommen gegeben sind. Sichtungen im Umfeld von Isseroda sind aber nicht bekannt. Das nächste Feldhamster-Schwerpunktgebiet befindet sich westlich von Isseroda in ca. 3,8 km Entfernung vom Plangebiet.⁹

Die Gemeinde hat vorbereitend Informationen und Hinweise auf wertgebende Biotop- und Habitatflächen bei der unteren Fachbehörde eingeholt. Entsprechende Flächen sind nicht vorhanden. Es wurden auch die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft im Hinblick auf den Artenschutz durch Bestandsaufnahme erfasst. Die Erfassung und Beurteilung der Fauna ist dokumentiert. Es wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet nicht als Lebensraum für den Feldhamster eignet (Bodenbeschaffenheit). Es wurden keine Individuen erfasst.



Nördlich angrenzende Streuobstwiese, überwiegend aus Vogelkirsche bestehend

⁹ Geoportal Thüringen, geoproxy, Karte KULAP 2022 Fachkulisse Naturschutz



Artenreiches Grünland grenzt zwischen Streuobstwiese und Wohngebiet am Ortsrand nördlich ans Plangebiet

Insgesamt sind die Lebensraumbedingungen für ein vielfältiges natürliches Artenvorkommen im Plangebiet beschränkt. Mit der intensiven Grünlandnutzung ist ein artenarmes Pflanzenvorkommen verbunden. Angrenzende Flächen im Westen und Norden sind arten- und strukturreicher und weisen besser Eignungen als Habitat für viele Vögel, Kleinsäuger, Kriechtiere und Insekten auf.



Blick auf das Grünland mit den angrenzenden Gärten der Wohngrundstücke

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht das Grünland als Lebensraum verloren. Daran angepasste Tiere können auf angrenzende Flächen ausweichen. Mit Fertigstellung der Außenanlagen der Wohn- und Pflegeeinrichtung steht wieder ein Lebensraum für die Besiedelung zur Verfügung. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bieten die Voraussetzungen dafür. Die zwar insgesamt kleineren Grünflächen können durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden strukturreicher gestaltet werden. Bei den Hecken soll durch einen mehrschichtigen Aufbau, einer Mindestbreite von 3 m sowie der Verwendung heimischen Pflanzgutes gebietseigener Herkunft eine größtmögliche ökologische

Wirksamkeit erreicht werden. Insbesondere freiwachsende und Feldhecken bieten Vögeln und Kleinsäu-
gern Lebensraum und Schutz. Sie wirken zudem als Verknüpfung vorhandener benachbarter Strukturen.
Auch bei der Auswahl der Stauden wird auf eine Berücksichtigung gebietseigener Herkünfte orientiert. Mit
der Verwendung heimischer blühender Gehölze und Stauden wird zudem der Lebensraum für Insekten
aufgewertet.

Um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf besonders geschützte Tierarten zu vermeiden, wurde bereits
eine Begehung durchgeführt. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten wurden nicht
festgestellt. Trotz der Ortsrandlage und den damit verbundenen regelmäßigen Störungen (Hunde, Haus-
katzen) könnte die Grünlandfläche auch von Bodenbrütern wie der Feldlerche genutzt werden. Zur Vermei-
dung der Zerstörung von Nestern muss eine Ansiedlung zur Brutzeit 2023 verhindert werden. In Vorberei-
tung der Bauarbeiten sollte dafür Ende Februar die oberste Bodenschicht im Baufeld flach abgeschoben
werden. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz wildlebender Tiere Rodungsarbeiten
nicht in der Zeit zwischen 1.3. und 30.9. eines Jahres durchgeführt werden dürfen. Zu erhaltende Gehölz-
strukturen müssen außerdem unter besonderer Berücksichtigung der DIN 18920 und RAS LP 4 geschützt
werden.

Diese Bedingungen werden unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt.

Boden und Fläche

Der Standort ist wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Boden hat eine mittlere
Qualität (Durchschnitt Bodenklassenzeichen LT 5 V 46, nach TLUG). Die Anbaueignung ist stark vom Wit-
terungsverlauf und den Kulturen (eingeschränkt für Kartoffeln und Hackfrüchte, z.T. hohes Ertragspotenzial
für Getreide) abhängig. Langzeitig bodendeckende Kulturen sind dabei günstiger¹⁰.

Die natürlichen Bodenfunktionen „Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen“, „Bestandteil des
Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen“ sowie die „Filter-, Puffer- und
Stoffumwandlungseigenschaften“ sind bereits durch die Überformungen der landwirtschaftlichen Nutzung
gekennzeichnet (Bodenumbruch, Entwässerung, Nährstoffeinträge).

Isseroda befindet sich im Naturraum der Muschelkalk-Platten und -Bergländer am nördlichen Ausläufer der
„Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“ im geologischen Bereich des Oberen Muschelkalks. Im Oberen Muschelkalk
sind keine auslaugungsgefährdeten Bestandteile vorhanden. Solche treten aber im unterhalb folgenden
Mittleren Muschelkalk auf. Bei konzentriertem Wassereintritt kann es hier zur Bildung von Hohlräumen und
bei deren Zusammenbruch zum Nachbrechen der darüber liegenden Schichten und zu Erdfällen kommen.
Da bisher im Umfeld des Plangebietes keine solchen Vorkommnisse beobachtet wurden, besteht keine
akute Erdfallgefährdung¹¹.

Der Boden wird überwiegend von lehmigem und mergeligem Ton in einer Mächtigkeit von bis zu 1,5 m
geprägt und ist wechselnd steinhaltig. Die humose Oberbodenschicht von 0,3 – 0,4 m ist schwach bis
mäßig steinig. Laut Bodengeologische Konzeptkarte Thüringens erfolgt die Zuordnung zur Leitbodenform
tk – Ton, lehmig, steinig. Die Böden werden als schwer, i.d.R. kalkhaltig und mit unausgeglichenem Was-
serhaushalt (Quellen und Schrumpfen) eingeschätzt.¹²

Über die Archivfunktion des Bodens für die Natur- und Kulturgeschichte liegen für den Standort keine kon-
kreten Erkenntnisse vor. Aufgrund der Lage in einem historischen Siedlungsgebiet muss jedoch mit Bo-
denfunden gerechnet werden.

Rohstofflagerplätze bzw. -abbaugebiete gibt es nicht im Vorhabengebiet und seinem Umfeld.

¹⁰ Die Leitbodenformen Thüringen, Thüringer Landesanstalt für Geologie 2000

¹¹ Geotechnischer Bericht BV Errichtung Pflegeheim in Isseroda, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, 20.06.2022

¹² Die Leitbodenformen Thüringen, Thüringer Landesanstalt für Geologie 2000

Altablagerungen oder Altlasten für das Vorhabengebiet sind den zuständigen Fachbehörden nicht bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen des Vorhabens organoleptische Auffälligkeiten im Boden gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Boden-/ Abfallbehörde des Kreises Weimarer Land abzustimmen.

Mit dem Vorhaben ist im Wesentlichen ein Eingriff in die natürliche Bodenfunktion verbunden. Das Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften bzw. Biotopentwicklungspotenzial wird durch Bebauung und Versiegelung eingeschränkt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit steht am Standort nicht mehr im vorhandenen Maße zur Verfügung. Daneben wird die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt aufgrund von Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften reduziert. Um dies zu minimieren, ist eine möglichst geringe Versiegelung durch das Gebäude und die Verkehrsflächen vorgesehen, die die funktionellen Anforderungen durch die vorgesehene Nutzung noch zulässt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan. Darüber hinaus ist ein entsprechendes Bodenmanagement in der Bauphase erforderlich, bei dem die natürlichen Bodenschichten getrennt gesichert und an anderem Standort wieder eingebaut werden.

Bodenaushub, -lagerung und -einbau sowie der Schutz vor Verunreinigungen erfolgen entsprechend der allgemeingültigen Gesetze und Richtlinien.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Landwirtschaft, die durch den Flächenverlust bei Umsetzung des Vorhabens entstehen, sind aufgrund der Größe und Lage der Fläche sowie Bodenqualität vergleichsweise gering.

Wasser

Isseroda liegt im Stromgebiet der Elbe und ist über die Zuflüsse Gramme, Unstrut und Saale mit diese verbunden. Im direkten Umfeld des Vorhabengebietes gibt es keinen natürlichen Wasserlauf. Angrenzende Gräben dienen zur Entwässerung der Ackerflächen und leiten bei Starkregen vom Boden nicht aufgenommenes Niederschlagswasser zur nördlich gelegenen Gramme. Die Gramme gehört als Gewässer 2. Ordnung zum Verbandsgebiet des Gewässerunterhaltungsverbandes Gera-Gramme. Es gibt bisher keine Hinweise auf Überschwemmungen im Vorhabengebiet.

Die Niederschlagsmengen werden durch die Lage in der südlichen Randzone des mitteldeutschen Trockengebietes bestimmt. Mit einem langjährigen Mittel von ca. 650 – 700 mm/Jahr gehört die Region zu den trockneren Gebieten Thüringens (Träger 837 mm/Jahr). Die Verdunstungsrate in diesem Gebiet liegt durch die unbewaldete Lage mit ca. 500 mm/Jahr deutlich unter dem Thüringer Durchschnittswert (607 mm/Jahr). Bezogen auf das Teileinzugsgebiet Vieselbach F2 wird vom TLUBN eine Grundwasserneubildungsrate von 50 bis unter 75 mm/Jahr ausgewiesen, was gleichfalls den Durchschnitt Thüringens (111 mm/Jahr) unterschreitet.¹³

¹³ Internetseite „Umwelt regional“ des TLUBN



Nördlich hinter der Streuobstwiese liegendes Regenrückhaltebecken

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die versickerungsfähige Fläche am Standort reduziert. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit gedrosselt mit Regenrückhaltung in die Kanalisation bzw. den Vorfluter. Dazu erfolgt eine Abstimmung mit dem für den Abwasserverband zuständigen Betrieb JenaWasser und der Unteren Wasserbehörde. Erhöhte Gefährdung des Grundwassers muss bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht angenommen werden. Die Auswirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der o.g. natürlichen Situation gering.

Klima und Luft

Die Gemeinde Grammetal befindet sich im Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“. Die Region ist warm und meist trocken. Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt mit 8,5 – 9,0 °C etwas unter den Werten der nordöstlich anschließenden Region. Die freie Lage und die durch landwirtschaftliche Bodennutzung gekennzeichnete Landschaft beeinflussen die lokale klimatische Situation und verlangsamen die Erwärmung der Luft. Südsüdwestwinde in freier Lage werden durch die Tallage nördlich von Isseroda in Ost-West-Richtung kanalisiert und sind wichtig zur Frischluftzufuhr für Weimar. Angesichts der Größe und Struktur Isserodas ist der Beitrag dortiger versiegelter Flächen zur Lufterwärmung relativ gering, Gärten und öffentliche Grünflächen mit Baumbestand sowie Wiesenflächen am Ortsrand wirken dem entgegen.

Emissionen von Luftschadstoffen aus genehmigungsbedürftigen Anlagen werden vom TLUBN für das Gewerbe und Industriegebiet Nohra für Schwefeldioxid, Stickstoffoxide, Kohlenmonoxid, sowie organische Gase und Dämpfe ausgewiesen.¹⁴ Aufgrund der Emissionsmengen im unteren Bereich, der Entfernung und der Hauptwindrichtung sind keine Einflüsse auf das Plangebiet zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinflussung des Schutzgutes Klima und Luft ist mit dem Vorhaben aufgrund dessen Größe und Lage nicht zu erwarten. Allerdings ist mit der Bebauung und Versiegelung von Freiflächen eine

¹⁴ TLUBN: Umwelt regional, Emissionen, Karte Schadstoff-Emissionen aus genehmigungsbedürftigen Anlagen 2008

lokale Erwärmung am engeren Standort verbunden. Daher sind Grünflächen mit einer Versickerung zur Minderung dieses Effektes sinnvoll. Außerdem kann durch Anpflanzung von Hecken und Bäume gleichfalls zur Minderung negativer Auswirkungen auf die lokalen Luftqualität beitragen werden.

Landschaft

Der Naturraum um Isseroda wird von der leicht nach Norden fallenden Muschelkalk-Ebene der Ilm-Saale-Ohrdruffer Platte geprägt. Die Landschaft im Umfeld von Isseroda wird von Ackerebenen gekennzeichnet, die von Siedlungen und kleinen Gehölzstrukturen unterbrochen werden. Baumbestand und Hecken in und um die Dörfer sind die natürlichen Elemente, die das Landschaftsbild kennzeichnen. Waldflächen sind erst in größerer Entfernung vorhanden und sind nicht im Landschaftsbild von Isseroda wahrzunehmen. Natürliche Gewässer gibt es nicht im Bereich des Plangebietes. Der südlich von Isseroda entspringende Herbach hat auf das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes keinen Einfluss.

Störungen des Landschaftsbildes sind im Süden Isserodas durch das Gewerbegebiet gegeben. Fehlende oder nicht ausreichende Eingrünung behindern hier eine verträgliche Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Ein Einfluss bzw. Wechselwirkungen zum Plangebiet sind aber nicht gegeben.

Das Vorhabengebiet befindet sich am östlichen Ortsrand und verschiebt diesen nach Osten. Durch die Bepflanzung der Außenanlagen kann die Abgrenzung zur umgebenden Landschaft und die Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen (Streuobstwiese, straßenbegleitende Baumreihe) erreicht werden. Der markante 2-geschossige Baukörper bildet eine neue einprägsame Ortseingangssituation. Vertikale Baukörpergliederung und darauf eingehende Anordnung von Bäumen geben der Gebäudeansicht eine kleinteiligere Struktur. Im Plangebiet vorgesehene Hecken vermitteln den Übergang zur Landschaft. Mit dem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Durch die strukturreiche Begrünung ist eine Aufwertung der Ortsrandsituation möglich.

Schutzgebiete

Ein räumlicher Zusammenhang von Schutzgebieten mit dem Plangebiet ist nicht gegeben.

Das Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“ beginnt südlich der Autobahn in einer Entfernung von 1,0 km, eine Sichtverbindung ist aufgrund der Topografie nicht vorhanden.

Nördlich von Isseroda befindet sich das Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ und das FFH-Gebiet „Großer Ettersberg“. Durch die Entfernung von mehr als 3 km und die dazwischenliegenden Straßen- und Bahntrassen sind keine Wechselwirkungen mit der Planung zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht in relevanter Nähe zu Isseroda (7 km nach Süden: WSG „Tannrodaer Gewölbe“, 8,8 km nach Nordosten: WSG „Großobringen“).

Eine Beeinflussung der Schutzgebiete und deren Schutzgüter ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabengebiet oder im räumlichen Zusammenhang damit gibt es keine Kulturdenkmale. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Allerdings muss bei Schachtarbeiten damit gerechnet werden, dass archäologische Funde auftreten können (vgl. Pkt.7.5).

7.7 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8c i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden in Isseroda neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies trägt zur Attraktivität des Ortsteils und der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort bei.

7.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8e i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Isseroda ist über die Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes JenaWasser erschlossen. Das Abwasser wird im Trennsystem abgeführt. Der Anschluss des Vorhabengebietes an die Abwasserkanalisation ist in ca. 80 bis 150 m Entfernung an die vorhandenen Leitungen nördlich des benachbarten Flurstücks 177/2 neben dem Unteren Herbachsgraben vorgesehen. Für die Anbindung ist das Flurstück 177/2 zu queren, eine Sicherung durch Grunddienstbarkeiten ist dafür erforderlich.

Es wird nur einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers (max. 3 l/s*ha abflusswirksamer Fläche) zugestimmt. Bei der Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasserableitung sollten demzufolge vorrangig alle wirtschaftlich und technisch vertretbaren Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden. Die zentrale Versickerung des Niederschlagswassers in technischen Anlagen ist aufgrund der Bodeneigenschaften nicht möglich. Es können lediglich die Niederschläge von den Wegen über die Oberfläche in die angrenzenden Grünflächen abgeführt werden. Vorzugsweise ist daher die Einleitung in den Graben des Vorfluters und/oder die Rückhaltung auf dem Grundstück vorgesehen. Die Details zur Abwasserbeseitigung werden im weiteren Planungsverlauf mit dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde abgestimmt und in einem Entwässerungsplan dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserversorgungszweckverband Weimar. An das Trinkwassernetz kann das Vorhabengebiet in ca. 55 m Entfernung im Nohraer Weg über eine Anschlussleitung angeschlossen werden. Der Anschlussschacht ist dabei am westlichen Rand des Vorhabengebietes einzuordnen. Bis zum Gebäude ist eine Leitung des Vorhabenträgers erforderlich.

In der Straße zwischen Isseroda und Nohra ist in an das Plangebiet grenzenden Abschnitt eine Gasleitung PE DN 150 vorhanden. Der Anschluss kann von öffentlichen Grundstücken aus vorgesehen werden. Art und Lage des Anschlusses wird vom Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger abgestimmt und vereinbart.

Der Anschluss an das vorhandene Stromnetz der TEN muss in der Ortslage am Abzweig des Brunnenweges in ca. 55 m Entfernung hergestellt werden. Inwieweit dafür ein Trafo vorzusehen ist, wird vom Versorgungsträger festgelegt. In Zuge der Anschlussarbeiten kann die Erweiterung der Straßenbeleuchtung bis zum Zugang des Vorhabengebiet erfolgen.

Im Nohraer Weg und dem abzweigenden Wirtschaftsweg befinden sich Gasversorgungsanlagen der TEN. Im Schutzstreifen der Gasleitung liegt zudem ein Leerrohr der Thüringer Netkom. Informationen zu den erforderlichen Abständen sind in der weiteren Planung einzuholen.

Leitungen der Telekom verlaufen neben der Ortsverbindungsstraße zwischen Isseroda und Nohra z.T. auch auf einem Grundstück des Plangebietes. Es wird von einer Anschlussmöglichkeit in diesem Abschnitt ausgegangen.

Im Auftrag der Kreiswerke Weimarer Land erfolgt die Abfallsammlung durch die Entsorgungsgesellschaft Weimarer Land. Dafür muss sichergestellt werden, dass die Abfallbehälter von öffentlichen Verkehrswegen erreichbar sind. Die dafür vorgesehenen Verkehrsflächen müssen für 3achsige Sammelfahrzeuge ausgelegt sein (Breite, Standfestigkeit) und eine dementsprechende Wendemöglichkeit besitzen.

Im laufenden Planverfahren werden Anschlussanträge gestellt und die Anschlüsse mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

7.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von der Kreisstraße K 312 (Nohraer Weg) über den nach Norden Richtung Hopfgartener Weg abzweigenden Weg. Der Weg ist bis zum Bereich der Grundstückszufahrt Teil des Plangebietes und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sowie öffentlich gewidmet. Der Abzweig des Weges liegt gegenüber der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet. Es entsteht eine Kreuzungssituation mit gegenüberliegenden untergeordneten Straßen. Das Verkehrsaufkommen der Straße und der Pflegeeinrichtung lassen dies ohne zusätzlichen verkehrstechnische bzw. verkehrsorganisatorische Maßnahmen an der Kreisstraße zu.

Für die fußläufige Erreichbarkeit wird ein Gehweg vom Zugang zur Pflegeeinrichtung bis zum Abzweig Brunnenweg vorgesehen. Hier ist eine Anbindung an den vorhandenen Gehweg möglich.



Ortseingangssituation mit Einmündung des Brunnenweges

Der Flächenbedarf für Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge kann außerhalb der Straße auf den Verkehrsflächen der Pflegeeinrichtung abgedeckt werden. Für die Einrichtung sind ausreichend Flächen für 25 Stellplätze für Nutzer, Besucher und Personal vorgesehen.

7.10 Flächennutzungsplan

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

In der Gemeinde Grammetal gibt es nur wirksame bzw. in Aufstellung befindlichen Teilflächennutzungspläne für 7 Ortsteile. Der Flächennutzungsplan Isseroda ist angearbeitet. Daher wird der Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Die dringenden Gründe, die dies erfordern und die Tatsache, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht, werden unter Pkt. 3.3 dargelegt.

7.11 Belange des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Risikogebiets Hochwasser.

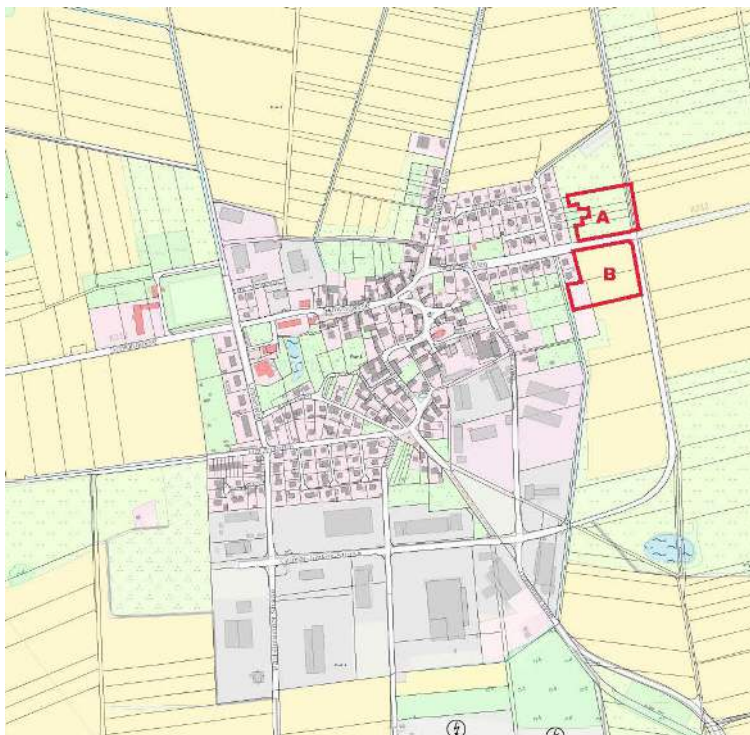
7.12 Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung sind für die Gemeinde Grammetal gering. Finanzielle Lasten, die unmittelbar durch das Bauleitplanverfahren (z.B. Flächenplanung, Gutachten) und die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages getragen.

8 Alternativen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ sind anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) nur insoweit in Betracht zu ziehen, sofern sie die Planungsziele des Vorhabenträgers und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans betreffen. Da es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB handelt, bestehen keine Alternativen zur vorgesehenen Nutzung.

Die Gemeinde hat potenzielle Flächen vorgeprüft. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Grundstückseigentümer Genehmigungsvoraussetzung ist, wurden auch nur derartige Alternativen weiter geprüft. Das Abprüfen von Flächen, welche sich zwar prinzipiell für das Vorhaben eignen würden, bei denen jedoch keine Grundstücksverfügbarkeit vorhanden ist oder hergestellt werden kann, ist damit nicht erforderlich.



Die nach der Vorprüfung durch die Gemeinde für die Betrachtung von Alternativen verbleibenden unbebaute Flächen

- A) Grünlandfläche am östlichen Ortsrand, nördlich des Nohraer Wegs
- B) Ackerfläche am östlichen Ortsrand, südlich des Nohraer Wegs

geprüfte Alternativ-Standorte,
Kartengrundlage geoproxy Thüringen

Beide Standorte liegen am östlichen Rande des Siedlungsgefüges. Innerhalb des Ortes sind keine Baulücken mit entsprechender Größe vorhanden. Die untersuchten Standorte liegen an öffentlichen

Verkehrsflächen, so dass eine verkehrs- sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung möglich ist. Sie haben die Größe und den Flächenzuschnitt, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

Standort A:

- + verfügbar, Ankauf privater Grundstücke möglich
- + kein Teil zusammenhängender Landwirtschaftsfläche, als kleinere Grünlandfläche geringere landwirtschaftliche Bedeutung
- + Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen ist mit Bepflanzung der Außenanlagen möglich, Biotopverbund
- + Städtebaulicher Akzent am Ortseingang
- + Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes südlich des Nohraer Weges ergibt sich eine abrundende Neugestaltung des Ortseinganges

Standort B

- bedingt verfügbar, Ankauf möglich
- Flächen werden für von der Gemeinde für geplante Wohngebietserweiterung benötigt
- Überwiegend Ackerfläche, landwirtschaftliche Bedeutung
- wenig Anknüpfungspunkte an vorhandenen Gehölzstrukturen, Biotopverbund aufwendiger zu realisieren
- + Städtebaulicher Akzent am Ortseingang
- Nähe zu Gewerbegebiet lässt höheren Aufwand für Immissionsschutz erwarten

Unter Berücksichtigung aller Argumente zur Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Grammetal zu dem Ergebnis, dass überwiegend positive Effekte mit der Durchführung der Planung am Standort A erzielt werden.

Hinsichtlich der Gebäudeanordnung und -kubatur sowie der sonstigen Grundstücksnutzung lassen sich nur bedingt Alternativen feststellen. Durch die geplante, kompakte Bauweise ist es möglich, den Flächenbedarf für die Pflegeeinrichtung für 55 Bewohner auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Freiflächen sind dabei groß genug, um eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung umzusetzen. Mit der zur K 312 (Nohraer Weg) zurückgesetzten Einordnung wird den von der zuständigen Straßenbaubehörde mit Bezug auf § 24 des Thüringer Straßengesetzes gemachten Abstandsforderung von 20m zwischen Fahrbahnrand und Bebauung Rechnung getragen. Dieser Abstand reduziert zudem die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr. Die verkehrstechnische Anbindung über den östlichen Weg entspricht der Empfehlung der Straßenbaubehörde, die Pflegeeinrichtung über eine öffentlich zu widmende Gemeindestraße an die Kreisstraße anzuschließen. Der dafür vorgesehene möglichst kurzer Ausbau des Weges ist für die Gemeinde die kostengünstigste Variante.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

10 Verzeichnis der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Beratende Ingenieure VBI: Schalltechnische Berechnungen (Verkehrsmengen, maßgebliche Außenlärmpegel) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“, 28. Oktober 2022
- R. Bellstedt: Beurteilung einer geplanten Baufläche am Ortsrand von Isseroda im Weimarer Land bezüglich der Fauna, speziell Vogelwelt und Feldhamster, 16.11.2022
- Maßnahmeblatt V 1: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Feldhamster - Erkundung Lebensbereiche im Plangebiet
- Maßnahmeblatt V 2: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu bodenbrütenden Vögeln Baufeldfreimachung - Ausschluss von Brutplätzen im Plangebiet