

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

## Bebauungsplan Industriepark Nohra

### Gemeinde Grammetal – OT Nohra



Geoproxy Thüringen (Zugriff: 25.08.2022) Übersichtsplan – Geltungsbereich des Bauungsplanes Industriepark Nohra (unmaßstäbliche Darstellung)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. VORWORT</b> .....	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlage.....	1
1.2 Anlass/Ziel der Planung.....	1
<b>2. VERFAHREN</b> .....	<b>2</b>
2.1 Verfahren.....	2
2.2 Verfahrensschritte.....	2
<b>3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b> .....	<b>3</b>
<b>4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b> .....	<b>6</b>



## 1. VORWORT

### 1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

### 1.2 Anlass/Ziel der Planung

Südlich der Ortslage Nohra befindet sich eine Industriebrache. Das Gelände ist zurzeit ungenutzt. Der einstige Gebäudebestand wurde abgerissen.

Bei der Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Weimarer Wurstwaren GmbH, die 1994 an diesem Standort mit der Arbeit im modernsten Schlacht-, Zerlege- und Verwurstungsbetrieb Thüringens begann.

Nohra war zu diesem Zeitpunkt der Realisierung des Werkes eine selbständige Gemeinde. Heute gehört Nohra zur Landgemeinde Grammetal.

Im Zuge der Entwicklung des europäischen Fleischmarkts war die Weimarer Wurstwaren GmbH etwa zwei Jahrzehnte nach ihrer Inbetriebnahme nicht mehr wettbewerbsfähig. Eine Standortanalyse im Jahr 2018 offenbarte erhebliche Investitionsdefizite. Das Werk wurde daher im Januar 2019 vom Letzt-Eigentümer und -Betreiber Tönnies geschlossen. Übrig blieben leerstehende Gebäude und brach gefallene Flächen.

Eine südöstlich angrenzende Flächen (Bestandteil des BP Nr. 3) wurden bis heute nicht bebaut und weiter landwirtschaftlich genutzt.

Seit der Schließung des Werkes warten ca. 7 ha Industriefläche ca. 4 ha Gewerbefläche auf der östlichen Seite der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Nohra (Am Troistedter Weg) auf eine sinnvolle Folgenutzung. Eine Wiederbelebung der einstigen Nutzung (Schlachtung, Fleischverarbeitung und Wurstproduktion) auf dem Gelände ist angesichts der zwischenzeitlichen Marktentwicklung ausgeschlossen.

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

Die Gemeinde Grammetal möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra und der damit im Zusammenhang stehenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 Gewerbegebiet Nohra, die Entwicklung eines modernen Industriegebietes, als Flächenbestandteil des Gewerbeentwicklungskonzeptes des Landkreises Weimarer Land, ermöglichen.

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

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

Die Gemeinde Grammetal möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Nohra und der damit im Zusammenhang stehenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 Gewerbegebiet Nohra, die Entwicklung eines modernen Industriegebietes, als Flächenbestandteil des Gewerbeentwicklungskonzeptes des Landkreises Weimarer Land, ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 11,2 ha.

Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Nohra, Flur 7:

- 6111/1, 6111/2, 598/3, 599/2, 599/3, 605/4, 598/2 sowie teilweise die Flurstücke 605/5,

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriepark Nohra werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahme E1 (Feldgehölzpflanzung) soll nördlich der Flugwiese Ulla, im Landschaftspark Nohra, auf 2,2 ha realisiert werden. Die Maßnahmenfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 96/6 in der Flur 2 der Gemarkung Ulla.

## 2. VERFAHREN

### 2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden als Umweltbericht in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

### 2.2 Verfahrensschritte

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss der Gemeinde Grammetal vom 27.10.2021. In dieser Sitzung wurde auch der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Industriegebiet Nohra sowie der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbegebiet Nohra gefasst.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Auslegung sowie durch Internetveröffentlichung vom 17.10.2022 bis zum 18.11.2022 statt. Über die Auslage und die damit verbundene Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern, wurde im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal am 08.10.2022 informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2022 frühzeitig an der Planung (Vorentwurf) beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfes beachtet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal hat am 15.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Industriepark Nohra im Ortsteil Nohra gefasst und die Auslage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 10.05.2023 öffentlich ausgelegt sowie auf der Website der Gemeinde Grammetal eingestellt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal am 25.03.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Hinweise und Anregungen berücksichtigt bzw. abgewogen.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 05.07.2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Grammetal gefasst.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu keiner Planänderung, die eine erneute Auslage erforderlich machte.

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 05.07.2023 gefasst.

Anschließend wurde der Bebauungsplan zur Genehmigung bei der zuständigen Verwaltungsbehörde eingereicht.

### 3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen sowie den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Industriepark Nohra in Nohra (Ortsteil der Gemeinde Grammetal) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gesichert werden.

Festgesetzt werden Verkehrsflächen, Öffentliche und private Grünflächen sowie Bauland mit Industrie-flächen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB geprüft. Nachfolgend werden die ermittelten Konflikte tabellarisch zusammengefasst:

#### Zusammenfassung der Konflikte

Konflikt	Inhalt	Umfang
K1	Potenzielle baubedingte Beeinträchtigungen wertvoller Habitatstrukturen (v.a. Gehölze) im Randbereich des Plangebietes	pauschal
K2	Verlust vegetationsbestimmter Biotopstrukturen im Plangebiet	1,6 ha
K3	Verlust vorhandener, im Ursprungsplan festgesetzter Kompensationsmaßnahmen (Hecken, Feldgehölze)	0,88 ha Gehölze
K4	Baubedingte Beeinträchtigungen der Avifauna (Gehölzbrüter) durch Rodung von Gehölzbeständen	pauschal
K5	Baubedingte Beeinträchtigungen der Avifauna im Offenland (Bodenbrüter) durch Bodenabtrag im Bereich der bisher un bebauter Wiesenflächen	pauschal
K6	Baubedingte Beeinträchtigungen von Jagdhabitaten vorkommender Fledermausarten	pauschal
K7	Verlusten von Lebensräumen gehölzbrütende Vogelarten, insbesondere Neuntöter	0,88 ha Gehölze

Konflikt	Inhalt	Umfang
K8	Verlusten von Nahrungshabitaten von Fledermäusen	0,88 ha Gehölze
K9	Baubedingte Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung von Bodenschichten sowie durch den Eintrag von Fremd- und Schadstoffen in den Boden	pauschal
K10	Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Neu-Versiegelung (VS) auf insgesamt ca. 1,67 ha	1,67 ha
K11	Anlagebedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Niederschlagsspitzen	pauschal
K12	Anlagebedingter Verlust lokalklimatisch relevanter Gehölze	0,88 ha Gehölze
K13	Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Verdichtung der Bauflächen (Erhöhung GRZ)	pauschal
K14	Baubedingte Beeinträchtigung potenzieller archäologischer Funde	pauschal

Einige der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verringert oder gänzlich vermieden werden. Nachfolgend werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen tabellarisch zusammengefasst:

#### Zusammenfassung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme	Inhalt	Größe
Maßnahmen im Plangebiet		
V <sub>SAP</sub> 1	Bauzeitenregelung zur Rodung von Gehölzen	pauschal
V <sub>SAP</sub> 2	Bauzeitenregelung Nachtbauverbot	pauschal
V <sub>SAP</sub> 3	Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung Offenland	pauschal
V <sub>SAP</sub> 4	TABU-Zone Igelsee	pauschal
V <sub>SAP</sub> 5	Ökologische Baubegleitung	pauschal
V6	Schutz wertvoller Vegetationsstrukturen	pauschal
V7	Vermeidung von Stoffeinträgen und sonstigen Beeinträchtigungen von Boden, Luft und Grundwasser	pauschal
V8	Archäologische Baubegleitung	pauschal
S1	Erhalt von Feldgehölzen	1,1 ha

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Industriepark Nohra in der Gemeinde Grammetal kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Baumaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Um diese Auswirkungen zu kompensieren, sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sowie im Bereich externer Kompensationsflächen erforderlich. Weiterhin werden zur Eingrünung des Gebietes weiterführende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt. Nachfolgend werden die erforderlichen Maßnahmen tabellarisch zusammengefasst:



Zusammenfassung der Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Inhalt	Größe
<b>Maßnahmen im Plangebiet</b>		
G1	Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche	1,5 ha
A1	Anpflanzung eines 20 m breiten Gehölzbandes am östlichen Rand des Plangebietes, parallel zur B85	0,27 ha
A2	Erhalt und Erweiterung eines dornenreichen Gehölzgürtels am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes	0,39 ha
<b>Externe Maßnahmen – Eingriffsregelung (Umlagerung Kompensationsmaßnahmen Dritter)</b>		
E1	Anlage von Feldgehölzen im Landschaftspark Nohra	2,2 ha

Unter Berücksichtigung aller genannten Maßnahmen können sämtliche Konflikte entweder von vornherein vermieden/ vermindert werden oder schlussendlich durch Ausgleichs- und (noch zu ergänzende) Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Bei einer Einhaltung aller vorgegebenen Maßnahmen ist auch ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG derzeit auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme im Sinne von § 45 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich. Auch § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG tritt somit nicht ein.

#### 4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der Erstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes fanden eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und Richtlinien Beachtung.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass keine erneute Auslage und Beteiligung der Betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich war.

##### Aufstellung BP Industriepark Nohra

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

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

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

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

Es wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 8 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 9 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

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

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

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung – Festlegen eines GI-Gebietes im gesamten Planbereich
- Konkretisierung der Aussagen zur Wasser- und Löschwasserversorgung/ Regenwasserableitung
- Überarbeitung Immissionsgutachten und Integration der Ergebnisse
- Ergänzung der externen Kompensationsmaßnahme E1 im Maßnahmenkonzept
- Ergänzende Aussagen zum Denkmalschutz und zu Munitionsfunden im Umweltbericht
- Ergänzung von Hinweisen auf der Planzeichnung
- Integration der Aussagen zur "Orientierenden Kampfmittelerkundung"
- Korrektur von Rechtschreibfehlern

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

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

Der Ortschaftsrat des OT Nohra hat eine Stellungnahme zum Industriepark Nohra abgegeben, die in die Abwägung eingestellt wurde. Folgende Themen wurden angesprochen:

- Auswirkungen Verkehr, Lärm
- Vorstellung der Planung
- Umgang Oberflächenwasser

Die Themen wurden im Rahmen der Abwägung diskutiert und abgewogen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 14 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 6 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

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

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

- Ergänzung von Aussagen zum Ergänzungsgebiet für das GI
- Ergänzung von Hinweisen auf der Planzeichnung
- Korrektur von Rechtsgrundlagen
- Klarstellung von Formulierungen

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Belange vorgebracht, die eine erneute Auslage zur Folge hätten.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

## **5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen handelt, die nachgenutzt werden sollen.

Den raumordnerischen Zielstellungen wird damit entsprochen.

Um den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen an geeigneten Standorten abzudecken und entsprechende Planungsabsichten gezielt zu lenken, hat der Kreis Weimarer Land ein "Regional Integriertes Gewerbeflächen- Entwicklungskonzept" im Oktober 2021 vorgelegt wurde. Auf der Grundlage der raumordnerischen Vorgaben wurden in diesem Konzept vorhandene Flächen sowie neue Flächen vorschläge bewertet und verschiedene Interessen gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis wurde eine Übersicht vermarktbarer Flächen erstellt. Des Weiteren erfolgte eine Prüfung und Bewertung von gemeindlich vorgeschlagenen Erweiterungsflächen. Bei entsprechender Eignung wurden die Flächen, mit konkreten Handlungsoptionen, in das Gewerbeflächen- Entwicklungskonzept aufgenommen.

Die Planfläche ist Bestandteil dieser Konzeption und als Potenzialfläche dargestellt.

Grammetal, den 12.07.23  
.....

gez.  
R. Bodechtel  
.....  
*Bürgermeister*