



LANDRATSAMT WEIMARER LAND-Bahnhofstraße 28-99510 Apolda

Björnson Beratende Ingenieure GmbH
Niederlassung Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig

Bauamt

**Bahnhofstraße 28
99510 Apolda**

PF 1354
99503 Apolda

post.bauamt@weimarerland.de

Auskunft erteilt:

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
20213119.65	24.11.2023	I/610/Epp		11.01.2024

Entwurf Flächennutzungsplan mit integrierter Freiraumplanung der Gemeinde Grammetal

Hier: Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.11.2023 beteiligen Sie das Landratsamt Weimarer Land als Träger öffentlicher Belange an o.g. Verfahren. Die Planunterlagen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP), Stand 29.09.2023, stehen auf der Internetseite der Gemeinde Grammetal (<http://www.grammetal.de/wirtschaft-und-wohnen/bauleitplanung/flaechenutzungsplan>) zur Verfügung.

Die Fachämter unseres Hauses wurden aufgefordert, zu den vorgenannten Planunterlagen im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Diese werden im Folgenden gebündelt abgedruckt und sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bauamt
Sachgebiet Bauordnung
Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Aufstellung eines vorbereitenden Bauleitplanes wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich begrüßt. Durch den Flächennutzungsplan (FNP) ist es möglich, die angestrebte Art der Bodennutzung nachhaltig und sozial zu gestalten. Ferner bringt ein rechtswirksamer FNP erhebliche Verfahrenserleichterungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit sich.



Bankverbindungen:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG
IBAN: DE70 8206 4188 0002 1011 57
BIC: GENODEF1WE1

Elektronischer Zahlungsverkehr:
E-Mail (PDF): rechnung@weimarerland.de
E-Rechnung (xml): <https://xrechnung-bdr.de>
Leitweg-ID 16071000-0001-82

Vorhandene städtebauliche Planungen

Die Begründung zum Planentwurf ist unter Punkt 2.8.2 wie folgt zu ändern:

- Aufhebung BBP Industriegebiet Nohra , Rechtskraft am 09.09.2023
- Teilaufhebung BBP Nr. 3 Gewerbegebiet Nohra, Rechtskraft am 09.09.2023
- BBP „Industriepark Nohra“ , Rechtskraft am 09.09.2023

Die Genehmigung des vom Gemeinderat der Gemeinde Grammetal als Satzung beschlossenen BBP „Wohnen an der Grundschule – westlicher Ortsrand in der Gemeinde Grammetal, Ortsteil Isseroda wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weimarer Land / Kommunalaufsicht vom 20.05.2021 unter dem AZ: I/2/Ro-092.01-29-.1036.001/21 versagt. Gegen den Bescheid wurde von der Gemeinde Grammetal beim Verwaltungsgericht Weimar Klage erhoben. In der mündlichen Verhandlung wurde diese zurückgezogen. Die Versagung des o.g. BBP hat damit Rechtskraft.

Geplante Bauflächen

Wohnbauflächen

Die Ermittlung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Grammetal basiert auf der im Jahr 2021 erstellten Wohnungsbedarfsanalyse (P&P – Prognose und Planung, Dresden) für den Prognosezeitraum von 15 Jahre von 2019 bis 2035.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Prognose nicht, wie in der Begründung zum FNP, Punkt 3.4 ausgeführt, für die ehemaligen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal erstellt wurde, sondern für die zum 31.12.2019 neu gegründete Gemeinde Grammetal.

Bei der Wohnungsbedarfsanalyse sollte, in Bezug auf den Wohnbauflächenbedarf, eine gesamträumliche Betrachtung aller Ortsteile der Gemeinde Grammetal erfolgen und nicht, wie im vorliegenden Fall, nur einzelne Ortsteile in die Ermittlung und Bewertung einbezogen werden.

Im vorliegenden Entwurf zum FNP wird der Bedarf an neuen Wohnbauflächen gegenüber dem Vorentwurf, Planungsstand 30.11.2022 geringfügig reduziert. Dennoch wird die Ausweisung von 19,50 ha für einen zusätzlichen Bedarf von 139 WE bis zum Jahr 2034 von uns kritisch hinterfragt, zumal 80 % des Bedarfes für den Zeitraum 2020 bis 2024 prognostiziert werden. In den Prognosehorizonten 2025 – 2029 und 2030 – 2035 sinkt der Bedarf rapide bzw. geht gegen null.

Eine Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfes mit vorhandenen Baulücken und Leerständen ist nicht nachvollziehbar dargelegt. Die schlichte Aussagen, dass Baulücken und Leerstände in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt wurden, lässt keinen Rückschluss auf deren Ermittlung und Bewertung zu. Die Darlegungen unter dem Punkt 3.5 in der Begründung sind dahingehen auszuweiten, dass die Erfassung sämtlicher Potentiale aller Ortsteile sowie deren Bewertung nachvollzogen werden kann. Nur dann kann geprüft werden, inwieweit landesplanerische Grundsätze zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt wurden.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass für die Fläche Nohra NO_1_W aus unserer Sicht kein städtebauliches Erfordernis zur Ausweisung als geplante Wohnbaufläche besteht. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung. Hier: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ werden an dieser Stelle konterkariert.

Gewerbeflächen

Im Entwurf des FNP werden für die Gemeinde Grammetal 3,35 ha neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die Planfläche UB_1_G (2,03 ha) stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Peterborn“ im Ortsteil Utzberg dar. Die Planfläche UL_4_G (1,32 ha) liegt im Geltungsbereich des

rechtskräftigen BBP U.N.O. und ist nach den Festsetzungen vorgenannten BBP eine nicht überbaubare Fläche.

Für den Kreis Weimarer Land wurde 2021 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept von der Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen in Gera erarbeitet mit dem Ziel, den Flächenbedarf für Industrie- und Gewerbebetriebe im Kreisgebiet bis 2035 zu ermitteln.

Die von der Gemeinde Grammetal vorgeschlagenen Standorte zur Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen (ca. 180 ha) wurden einer nutzwertanalytischen Einzelbewertung unterzogen, um einschätzen zu können, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine gewerblich-industrielle Nutzung der vorgeschlagenen Standorte bis zum Jahr 2035 erreicht werden kann. Im Ergebnis dessen wurden für die Gemeinde Grammetal 2 Standorte/Flächen ermittelt, welche sich mit hinreichender Wahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2035 als Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln können.

- Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Peterborn“, OT Utzberg 8“ (2,15ha)
- Neuausweisung einer Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda (23,25 ha)

Die Gemeinde Grammetal ist den Empfehlungen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Kreises Weimarer Land nur zum Teil gefolgt. Gründe, warum auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Neuausweisung der Erweiterungsfläche Nohra-Isseroda nicht erfolgt und die Gemeinde Grammetal von ihren eigenen ursprünglichen Planungszielen abweicht, ist nicht erkennbar. In der Begründung, Punkt 16.3 Gewerbe- und Industrieflächen, sollten dazu Aussagen getroffen werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

1. Zum vorliegenden Verfahren ist pflichtgemäß die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (nach § 24 Thüringer Denkmalschutzgesetz/ ThürDSchG als Denkmalfachbehörde Träger öffentlicher Belange) mit dem Bereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar einzuholen. Eventuelle Auflagen dieser Behörde sind einzuhalten.

Die Antragsunterlagen wurden durch die Untere Denkmalschutzbehörde nach Erhalt pflichtgemäß an den Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des TLDA zur fachlichen Stellungnahme übergeben.

2. Wir möchten darauf hinweisen, dass Bodendenkmale nur dann im Denkmalbuch registriert werden, wenn sie oberirdisch sichtbar oder von besonderer Bedeutung sind (§ 4 ThürDSchG). Es sind also nicht alle Bodendenkmale im Denkmalbuch aufgeführt. Der Schutz der Denkmale ist lt. § 4 ThürDSchG nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalbuch eingetragen sind. Nach § 24 ThürDSchG gehört die systematische Aufnahme der Kulturdenkmale zu den Aufgaben des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie. Vollständige Angaben zu Bodendenkmalen kann daher nur der Bereich Archäologische Denkmalpflege dieses Amtes machen.
3. Nach Prüfung der Unterlagen durch die UDSchB wurde festgestellt, dass in der „Anlage 2. Bau und Bodendenkmale in der Gemeinde Grammetal“ folgende Änderungen vorzunehmen sind:

Gemarkung Niederzimmern:

- Gehöft, Erfurtgasse 9 – ist als Kulturdenkmal gelöscht und somit nicht mehr im Denkmalbuch verzeichnet
 - Wohn-/ Mühlengebäude und Tor, Töpfergasse 21 - ist als Kulturdenkmal gelöscht und somit nicht mehr im Denkmalbuch verzeichnet
- Die Objekte sind somit in der Aufzählung der Kulturdenkmale zu löschen.

Gemarkung Hopfgarten:

- „Tiefer Weg, Denkmal“ ist in „Tiefer Weg, Denkmal – Todesmarschstele“ in der Aufzählung der Kulturdenkmale zu ändern

Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde

Fachliche Stellungnahme; Hinweise und Anregungen:

1. Die Hinweise der Stellungnahme vom Januar 2023 des TLUBN (Abteilung 6 und 7; Aktenzeichen 2021319.65) wurden berücksichtigt und in die Begründung sowie in die Planzeichnung entsprechend eingepflegt.
2. Die erneute Prüfung der „Anlage 3: Altlastverdachtsflächen und Altdeponie in der Gemeinde Grammetal“ ergab zusätzlich aufgeführte Altstandorte/Altlastverdachtsflächen:

Kennziffer	Status	Art	Gemarkung	Flur	Flurstück	Ortsüblicher Name
14373	aktiv	Altstandort	Nohra	1	19	Geflügelschlachthof
14374	aktiv	Altstandort	Ulla	1	52/1	Kfz.-Werkstatt

Die vorgenannten Standorte sind der Anlage 3 der Begründung (Altlastverdachtsflächen und Altdeponie in der Gemeinde Grammetal) hinzuzufügen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Südöstlich von Niederzimmern befindet sich eine genehmigungsbedürftige Schweinezuchtanlage (landwirtschaftliche Anlage). Von dieser gehen Geruchsimmissionen insbesondere in Hauptwindrichtung (nordöstliche Richtung) aus. Direkt nördlich angrenzend ist eine Wohnbaufläche „Auf dem Zieche“ geplant. Auf Grund der geringen Entfernung der Anlage zu dieser bereits bestehenden Wohnbebauung und vergangener Beschwerden, wird die Einstufung als Wohnbaufläche kritisch gesehen.

Unserer Behörde liegt eine Geruchsimmissionsprognose von 2012 vor („Geruchsimmissionen im Umfeld der geänderten Sauenzuchtanlage am Standort Niederzimmern“ vom 07.05.2012, Nr. IBL-029-2012-1-2). Im Ergebnis dieser wurde festgestellt, dass die prognostizierte Geruchsstundenhäufigkeit an den nächst gelegenen Immissionsorten (nördlich der Anlage: „Auf dem Zieche“) bei maximal 22 % liegt. Dieser Wert befindet sich gemäß Nr. 3.1, Tabelle 22 der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) über den zulässigen Immissionswert von 15 % für Dorfgebiete. Für Wohn- und Mischgebiete liegt dieser Wert sogar noch niedriger. Die Geruchsbelästigung ist daher bereits jetzt schon als erheblich einzuschätzen. Ob der Betreiber auf Grund neuer gesetzlicher Regelungen hier Abhilfe schaffen kann, muss noch geklärt werden. Abgesehen davon, sollte hier auf die bestehende Anlage Rücksicht genommen werden.

Untere Naturschutzbehörde

Zum Entwurf des Flächennutzungsplan der Gemeinde Grammetal, Stand September 2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

Entgegen den eingereichten Unterlagen zum Vorentwurf wurde vom Planungsbüro der bestehende Landschaftsplan Weimarer Land West eingesehen. Wir gehen daher davon aus, dass die bestehenden Festsetzungen in diesen Entwurf eingeflossen und entsprechend bewertet wurden.

Einwendungen:

Mönchenholzhausen Planung: Sonderbaufläche Caravaning Stellplätze 3.15 ha MH_1_S

Auf der Planfläche befindet sich momentan eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich und östlich befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Tongrube“, sowie etliche gesetzlich geschützte Biotopflächen und ein kleines Waldgebiet. Innerhalb der Begründung wird der Bestand sowie das Konfliktpotenzial für Tiere und Pflanzen im Zusammenhang mit der Planung mit hoch bewertet.

Geplant ist hier eine 3,15 ha große Sonderbaufläche für Caravaning zu entwickeln.

Der Landschaftsplan Weimarer Land West weist hier landwirtschaftliche Flächen in der Trinkwasserschutzzone III mit der besonderen Schutzfunktion gegenüber Wassererosion aus. Gleichfalls ist für Mönchenholzhausen eine Siedlungsentwicklung nördlich der B7 gemäß Landschaftsplan ausgeschlossen. Das Sondergebiet „Caravan Stellplätze“ stellt zwar keine explizite Siedlungsentwicklung dar, hat aber ähnliche Auswirkungen wie z. Bsp. Versiegelung, Verlust Lebensraum, Lärm usw. auf die Umwelt. Für diesen Standort ist daher in der weiteren Planung eine Alternativprüfung vorzunehmen.

Mönchenholzhausen Planung: Wohnbaufläche 0.89 ha MH_2_W

Bei der Planfläche handelt es sich größtenteils um bestehende Gärten, welche maßgeblich im Landschaftsplan Weimarer Land West als Flächen für die extensive Pflege und Bewirtschaftung von Grün- und Freiflächen wie z. Bsp. Kleingärten festgesetzt sind. Weiterhin ist die bauleitplanerische Absicherung dieser gut ausgebildeten Ortsränder festgesetzt sowie eine Siedlungsentwicklung Richtung des Vieselbachs ausgeschlossen worden. Eine Bebauung der Fläche würde diesen Festsetzungen widersprechen. Hausgärten stellen zudem einen wertvollen Lebens- und Rückzugspunkt unserer heimischen Fauna dar.

Bei der Fläche handelt es sich allerdings um eine relativ kleine Restfläche. Sofern in der weiteren Planung ein Mindestabstand der Bebauung von 20 m zum Vieselbach eingehalten sowie großzügige Grundstücke mit ortstypischen Gärten geplant werden, kann von unsere Seite hier eine Zustimmung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Planfläche aber in Richtung Osten zum Vieselbach zu verkleinern. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Niederzimmern Planung: Wohnbaufläche 0.49 ha NZ_1_W

Bei der Planfläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist diese Fläche als Fläche mit vorrangiger Priorität zum Erhalt und zur Extensivierung der Ackernutzung festgesetzt. Diese Festsetzung dient gleichfalls der Aufwertung der Fläche als wertvolle Pufferfläche zum nördlich angrenzenden Vogelschutzgebiet. Ebenso sieht der Landschaftsplan Weimarer Land West eine zukünftige Siedlungsentwicklung ausschließlich in südliche Richtung vor sowie eine Fläche für zukünftige Wohnbauentwicklung im nord-östlichen Bereich (östlich angrenzend an das bereits neu entstandene Wohnbaugelände „Am Anger“) für vertretbar. Vorrangig ist/ sind aus Sicht des Naturschutzes diese Flächen zu überplanen.

Niederzimmern Planung: Wohnbaufläche 5,23 ha NZ_10_W

Die Planfläche wird momentan als Garten- und Grünland genutzt.

Im Landschaftsplan Weimarer Land West sind die geplanten Wohnbauflächen zum Erhalt und bauleitplanerischen Absicherung historisch gewachsener, regionaltypischer Ortsränder und besonders schutzwürdiger örtlicher Frei- und Grünlandflächen festgesetzt. Die Ausprägung dieser Festsetzung ist durch die bestehende Gartennutzung noch gut erhalten und erkennbar. Eine Bebauung der Fläche würde

dieser Festsetzung widersprechen. Gärten stellen einen sehr wertvollen Lebens- und Rückzugspunkt unserer heimischen Fauna dar. Innerhalb dieser Planung wurde die Bestandsbewertung sowie das Konfliktpotenzial für Tiere und Pflanzen innerhalb der Begründung als mittel bewertet. Generell sehen wir hier die Bedeutung der Flächen in ihrer Gesamtheit als hoch bis sehr an, zumal diese Flächen einen wertvollen Pufferbereich zum nördlich angrenzenden Vogelschutzgebiet darstellen. Gleichfalls schreibt der Landschaftsplan Weimarer Land West fest, dass eine Siedlungsentwicklung nur Richtung Süden zulässig ist sowie eine Fläche für zukünftige Wohnbauentwicklung im nord-östlichen Bereich (östlich an das bereits neu entstandene Wohnbaugebiet „Am Anger“) für vertretbar. Diese Flächen sind daher vorrangig zu überplanen, zumal diese Fläche noch nicht überplant ist und im Gegensatz zur momentanen Planfläche, eine Abrundung des Ortsrandes darstellen würde.

Niederzimmern Planung NZ_02_M; NZ_03_M und NZ_11_W

Innerhalb der eingereichten Planung gibt es keine weiterführenden Erläuterungen bzw. Prüfungen der drei Flächen. Dies ist zwingend, unter Beachtung des Landschaftsplanes Weimarer Land West, noch nachzuholen. Entgegen der Ausführungen handelt es sich hierbei nicht um stark überprägte Flächen, sondern um große zusammenhängende Gartenflächen, welche innerhalb des Landschaftsplanes Weimarer Land West auch so dargestellt und in der Realität vorhanden sind. Die Planflächen sind hierbei einzeln zu betrachten und zu bewerten.

Nohra Planung: Wohnbaufläche 0,57 ha NO_1_W

Auf der Planfläche befindet sich eine Grünfläche, welche von Gehölzen umsäumt wird. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist diese Fläche, sowie alle weiteren Ortsrandflächen und Gärten, dem Erhalt und bauleitplanerischen Absicherung historisch gewachsener Ortsränder und besonders schutzwürdiger örtlicher Freiflächen und Grünbestände (insbesondere im Osten und Westen) festgesetzt. Eine Überplanung der Fläche mit einer Wohnbaufläche würde diesen Festlegungen widersprechen und wird gem. den Festsetzungen des Landschaftsplanes hier auch explizit ausgeschlossen. Der historische Ortsrand von Nohra ist noch sehr gut erhalten und auch aus unserer Sicht weiterhin erhaltenswert. Diese Flächen stellen sehr wertvolle Lebens-, Fortpflanzungs- und Rückzugshabitate unserer heimischen Fauna dar. Ebenso ist an dieser Stelle kein direkter Bezug zur Ortsbebauung gegeben. Die westlichen Grünland- und Gartenflächen dienen auch der Freiraumsicherung sowie dem Lärmschutz zur Bundesstraße, welche als Autobahnzubringer stark frequentiert wird.

Die eingereichte Planfläche halten wir aus naturschutzrechtlicher Sicht hier nicht für vertretbar.

Sohnstedt Planung: Wohnbaufläche 0,32 ha SST_1_W

Im Zuge dieser Planung wurde die Wohnbaufläche von 0,94 auf 0,32 ha verkleinert. Allerdings befindet sich weiterhin der östliche Teil der Fläche auf einem gesetzlich geschützten Biotop in Form einer jungen Streuobstwiese. Die Fläche ist gleichfalls eine Ausgleichsfläche für den Neubau der Ortsumfahrung Mönchenholzhausen sowie dem Autobahnzubringer Eichelborn und somit dauerhaft zu erhalten. Eine Überplanung dieser Fläche ist hier grundsätzlich auf Grund der gesetzlichen Regelungen (§ 30 Abs. 1 u 2 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 15 Abs. 1 Thüringer Naturschutzgesetz sowie § 15 Abs. 2 u. 4 Bundesnaturschutzgesetz) ausgeschlossen. Innerhalb unserer ersten Stellungnahme wurde dies bereits für die weitere Planung angemerkt. Einer Überplanung der Streuobstwiese kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Obergrunstedt Planung: Wohnbaufläche 0,93 ha OGS_1_W

Auf der Planfläche befindet sich eine als Weidefläche genutzte Grünfläche. Nördlich grenze eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese an die Planfläche an.

der Landschaftsplan Weimarer Land West legt fest, dass bei der Orientierung der Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf die Innenentwicklung abzustellen ist. Weiter ist festgelegt, dass, wenn sich aus gemeindlicher Sicht eine Erweiterung der Ortslage als unverzichtbar darstellt, die materielle Entwicklung, unter Beachtung der dorftypischen Bauweise, in westliche Richtung erfolgen soll. Die geplante Baufläche befindet sich am östlichen Ortsrand. Die Planung würde dieser Festsetzung demnach widersprechen. Sofern die Fläche in Richtung Osten aber verringert wird, sich in ihrer östlichen Ausdehnung an der südlichen Bebauung orientiert, nördlich und östlich ein neuer Ortsrand mittels ortstypischer, artenreicher Hausgärten- und/oder Grünlandflächen entwickelt und festgesetzt wird, halten wir die Planung für vertretbar.

In der weiteren Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Obergrunstedt Planung: Wohnbaufläche 0,36 ha OGS_5_W

Auf der Planfläche befindet sich momentan eine von dichten Gehölzen umsäumte Grünlandfläche mit einem lockeren Baumbestand. Südlich grenzt der Kirschbach an die Planfläche an. Zum jetzigen Planungsstand wurde die Fläche minimal verkleinert um den Abstand zur Bachau zu vergrößern. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird diese Fläche als sehr wertvolles Brut- und/ oder Lebenshabitat für viele heimische Tierarten wie der Avifauna, Kleinsäugetiere und Fledermäuse eingeschätzt.

Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist diese Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Flurbereiche wie z. Bsp. Trockenrasen, Streuobstwiesen oder Extensivgrünland festgesetzt. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich grundsätzlich auf den Innenbereich sowie in Richtung Westen beschränken. Gleichfalls ist eine Nachverdichtung u.a. nur bei Vereinbarkeit mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes zulässig. Aus Sicht des Naturschutzes ist dies an dieser Stelle nicht gegeben. Eine Bebauung der Fläche würde den Festsetzungen des Landschaftsplanes Weimarer Land West widersprechen und ist an dieser Stelle mit den Belangen des Biotop- und Artenschutz nicht vereinbar.

Ulla Planung: Wohnbaufläche 1,58 ha UL_3_W

Bei der Planfläche handelt es sich um bestehende Gärten, welche maßgeblich im Landschaftsplan Weimarer Land West als besonders schutzwürdiger Ortsrand festgesetzt sind. Eine Bebauung der Gartenbereiche wird hier explizit ausgeschlossen. Eine Bebauung der Fläche würde dieser Festsetzung widersprechen. Der historische Ortsrand von Ulla mit seinen Hausgärten ist an der südlichen Ortsgrenze noch sehr gut erhalten und aus unserer Sicht weiterhin erhaltenswert. Hausgärten stellen zudem einen wertvollen Lebens- und Rückzugspunkt unserer heimischen Fauna dar. Eine Überplanung der wertvollen Gartenbereiche halten wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an dieser Stelle für nicht vertretbar.

Utzberg Planung: Gewerbefläche 2,03 ha UB_1_G

Bei der Planfläche handelt es sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist dies ebenfalls so dargestellt. Ebenso ist hier eine Fläche für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes als vertretbar eingezeichnet, welche allerdings mit dem bestehenden Gewerbegebiet Peterborn mehr als überplant wurde.

Östlich an die Planfläche grenzt direkt der Utzbach mit seinen randlichen Biotopflächen an. Der Landschaftsplan legt für die Randbereich des Utzbaches als Ziele und Maßnahmen u.a. folgendes fest:

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Biotopstrukturen, insbesondere am Gewässerlauf
- Anlage von Uferrandstreifen
- Anlage eines Pufferstreifens von mindestens 10 m

Zum momentanen Planungsstand kann von unserer Seite eine Vereinbarkeit der Planung mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes Weimarer Land West nicht erkannt werden. Die Planung wurde innerhalb dieses Entwurfes minimal verkleinert. Sofern an der Planung festgehalten werden soll, ist uns die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsplanes darzulegen. Insbesondere für die Bereiche entlang des Utzbaches.

Hinweise und Stellungnahme zur weiteren Planung

Kompensationsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Kompensationsbedarf nachvollziehbar und prüfbar zu ermitteln sowie die Flächen und Maßnahmen darzustellen (gemäß der PlanZV, Planzeichen Nr. 13.1) und grob zu erläutern. Grundlage ist der bestehende Landschaftsplan. Das erarbeitete integrierte Freiraumplanung sowie das integrierte ländliche Entwicklungskonzept Grammetal (ILEK) kann hier einbezogen werden. Für die zukünftige Rechtssicherheit sind Kompensationsflächen mindestens im Verhältnis 1:3, zu ermitteln. Die Flächen sollten gleichfalls vorrangig in öffentlicher Hand sein.

Insbesondere und Vorrangig vor anderen Maßnahmen sind für geplante Versiegelungsmaßnahmen Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Einzelne Bauflächen

Bechstedtstraß Planung: Wohnbaufläche westlicher Ortsrand 0.16 ha (BS_1_W)

Bei der Planfläche handelt es sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist dies ebenfalls so dargestellt. Schutzgebiete oder Biotopflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung einer Wohnbaufläche würde zukünftig einen Lückenschluss zur östlich bereits vorhandenen Bebauung darstellen. Aus Sicht des Naturschutzes ist die Planung grundsätzlich vertretbar. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Isseroda Planung: Wohnbaufläche 0.94 ha (IR_1_W)

Bei der Planfläche handelt es sich eine Grünland- /Ackerfläche, an welche südlich eine kleine Streuobstwiese angrenzt. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist diese Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Flurbereiche wie z. Bsp. Trockenrasen, Streuobstwiesen oder Extensivgrünland festgesetzt. Eine Siedlungsentwicklung ist aber nach Norden nicht explizit ausgeschlossen. Eine Bebauung der Fläche würde dieser Festsetzung nicht grundsätzlich widersprechen. Unserer Meinung nach sollte diese Fläche aber für den Naturhaushalt weiterhin bestehen und extensiviert werden. Insbesondere, weil alle weiteren Ortsränder bereits überplant bzw. innerhalb dieser Planung überplant werden sollen. Zusätzlich weist der Landschaftsplan eine mögliche große Wohnbauentwicklungsfläche westlich von Isseroda aus, welche aus unserer Sicht vertretbar und u.a. auch Gegenstand dieser Planung (IR_4_W) ist. Gleichfalls ist diese Fläche im Zuge dieser Planung über 1 ha vergrößert worden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Wohnbedarf mit dieser großen Fläche gedeckt werden kann.

Isseroda Planung: Wohnbaufläche 0,61 ha (IR_2_W)

Bei der Planfläche handelt es sich eine Grünlandfläche mit teilweiser Gartennutzung. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist dies ebenfalls so dargestellt. Schutzgebiete oder Biotopflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung einer Wohnbaufläche würde zukünftig einen Lückenschluss zur umliegenden, vorhandenen Bebauung sowie dem gegenüberliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan (Wohngebiet) darstellen. Aus Sicht des Naturschutzes ist die Planung hier grundsätzlich vertretbar. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Isseroda Planung: Sonderbaufläche 2,33 ha (IR_3_S)

Die Planfläche befindet sich auf hochwertigen Grünlandflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen sich in einigen Bereichen gesetzlich geschützte Biotopflächen entwickelt haben. Im Landschaftsplan Weimarer Land West finden sich diese Festsetzungen zum größten Teil wieder. Sofern unter den Anlagen ein hochwertiges Grünland entwickelt bzw. behalten und gepflegt sowie bei der Umsetzung nicht in die gesetzlich geschützten Biotopflächen eingegriffen wird, kann von unsere Seite hier zum jetzigen Planungsstand grundsätzlich eine Zustimmung erfolgen.

Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Isseroda Planung: Wohnbaufläche 4,06 ha (IR_4_W)

Bei der Planfläche handelt es sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist diese Fläche als Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung (Wohnbaufläche) ausgewiesen. Die Planung würde dieser Festsetzung nicht widersprechen. Aus diesem Grund halten wir die Planung an dieser Stelle für vertretbar.

Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Mönchenholzhausen Planung: gemischte Baufläche 0,6 ha MH_3_M

Bei der Planfläche handelt es sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das deckt sich größtenteils mit den Darstellungen des Landschaftsplans Weimarer Land West. Umgeben wird das Plangebiet bereits von 3 Seiten mit einer vorhandenen Wohn-, sowie Gewerbebebauung. Da es sich zusätzlich um eine relativ kleine Planfläche handelt und Schutzgebiets- und /oder Biotopflächen von der Planung nicht berührt werden, halten wir die Planung für vertretbar. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Niederzimmern Planung: Gemischte Baufläche 0,4 ha NZ_4_M

Auf der Planfläche befindet sich momentan eine Grünlandfläche. Östlich und nördlich grenzen direkt die Gramme mit uferbegleitenden gesetzlich geschützten Biotopflächen, östlich der geschützte Landschaftsbestandteil „Grammewald“ sowie das Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ an die Planfläche an. Da es sich hierbei um eine relativ kleine Restfläche mit beschränkten Möglichkeiten zur Ausweitung in den Außenbereich handelt, kann unter der Maßgabe, dass in der weiteren Planung hier

eine Abstandsfläche von mindestens 12 m zu den geschützten Bereichen im Osten und Norden sowie der Entwicklung hochwertiger Gartenflächen zum neuen Ortsrand, von unsere Seite eine Zustimmung erfolgen. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Niederzimmern Planung: Gemischte Baufläche 6,5 ha NZ_5_M

Auf den Planflächen befinden sich momentan landwirtschaftlich genutzte sowie kleinere Gewerbeflächen. Schutzgebiete und/ oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich an dieser Stelle nicht. Zwar legt der Landschaftsplan Weimarer Land West hier nicht vollumfänglich die Ansiedlung vom Misch- und Gewerbeflächen vor, allerdings ist hier schon ein kleineres Mischgebiet festgesetzt sowie die weitere Siedlungsentwicklung ausdrücklich in Richtung Süden festgelegt. Ebenso haben sich hier in den letzten Jahren schon kleinere Gewerbeflächen angesiedelt. Eine Ausweisung der Flächen wie dargestellt würde dieser Festsetzung nicht grundlegend entgegenstehen.

Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Nohra Planung: Sonderbaufläche 0.8 ha NO_3_S und 1,9 ha TS_3_S

Die Planflächen befinden sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche zum größten Teil so auch im Landschaftsplan Weimarer Land festgesetzt sind. Die westliche Planfläche ist hier als Fläche zur Entwicklung und Pflege extensiver Grünlandflächen vorgesehen. Sofern unter den Anlagen ein hochwertiges Grünland entwickelt und gepflegt wird, würde die Planung den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht grundsätzlich widersprechen. Aus diesem Grund halten wir die Planung zum jetzigen Stand für vertretbar.

Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Obergrunstedt Planung: Wohnbaufläche 0.2 ha OGS_4_W

Auf der Planfläche befindet sich eine Grünfläche mit einem lockeren Baumbestand. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist diese Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Flurbereiche wie z. Bsp. Trockenrasen, Streuobstwiesen oder Extensivgrünland festgesetzt. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich grundsätzlich auf den Innenbereich sowie in Richtung Westen beschränken. Die Planfläche befindet sich am westlichen Ortsrand. Gleichfalls ist eine Nachverdichtung u.a. nur außerhalb der Bachaue sowie bei Vereinbarkeit mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes zulässig. Da es sich hierbei um eine relativ kleine Restfläche handelt, welche an drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist, halten wir die Planung unter der Maßgabe, dass in der weiteren Planung hier zusätzlich hochwertige Gärten- und/ oder Grünlandflächen entwickelt werden, für vertretbar.

Sollte an der Planung festgehalten werden, sind noch Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Obernissa Planung Wohnbauflächen ON_01_W und ON_02_W

Innerhalb der Begründung finden sich keine weiteren Ausführungen zu diesen beiden kleinen Wohnbauflächen. Der Landschaftsplan schließt für diese Bereiche eine Wohnbauentwicklung nicht grundsätzlich aus, sieht diese Bereiche aber vorrangig zum Erhalt und die Entwicklung wertvoller Ortsrandbereiche wie Gärten usw. vor. Bei den Planflächen handelt es sich um sehr kleine Flächen, welche

der Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung diesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Planung.

Troistedt Planung: Sonderbaufläche 2,9 ha TS_1_S

Bei der Planfläche handelt es sich um einen landwirtschaftliche Fläche, welche im Landschaftsplan Weimarer Land West zum Erhalt und Extensivierung der Grünflächennutzung und Bewirtschaftung gem. der Sorgfaltspflicht und den Regeln umweltschonender Landwirtschaft festgesetzt ist. Gleichfalls ist hier bereits ein kleiner Bereich als Fläche für technische Anlagen vorgesehen. Die Planung einer Sonderbaufläche Photovoltaik, insbesondere mit dem Augenmerk einer hochwertigen Grünlandentwicklung unterhalb der Solarmodule, würde diesen Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht grundsätzlich widersprechen.

Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Ulla Planung: Gemischte Baufläche 1,22 ha UL_1_M

Bei der Planfläche handelt es sich um eine Grünlandfläche, welche nördlich, südlich und westlich bereits von Wohnbebauung umgeben ist. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist die Fläche als Wohnbau-Mischbaufläche festgesetzt. Die Planung einer Mischbaufläche an dieser Stelle würde dieser Festsetzung nicht widersprechen. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Ulla Planung: Gewerbefläche 1,3 ha UL_4_G

Bei der Planfläche handelt es sich eine Grünlandfläche mit einem kleineren Gehölzbestand. Umgeben wird diese Fläche von einem großen Gewerbegebiet „Gewerbepark UNO“. Im Landschaftsplan Weimarer Land West ist die Planfläche ebenfalls als Fläche für Gewerbe festgesetzt. Die Planung würde dieser Festsetzung nicht widersprechen.

Festgesetzte Schutzgebiete und/ oder Biotopflächen werden von der Planung nicht berührt. Im weiteren Verlauf dieser Planung sind Kompensationsflächen im Verhältnis 1:3 zu planen, grob zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Für geplante Versiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu planen.

Freundliche Grüße



Amtsleiter