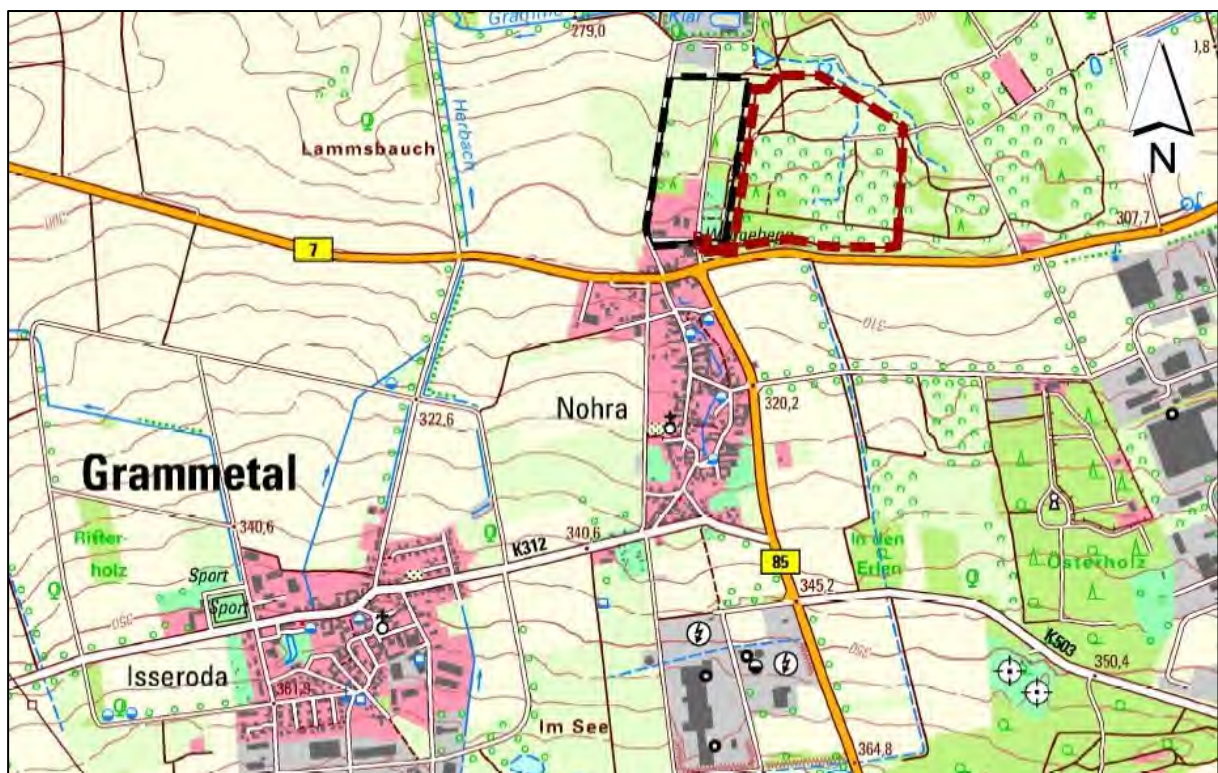


Bebauungsplan „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ – 1. Änderung samt Teilaufhebung

Gemeinde Grammetal, OT Nohra
Landkreis Weimarer Land



Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf – 29.10.2025

Planverfasser:

GLU Jena
Saalbahnhofstraße 27
07743 Jena



1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
1.1	Anlass und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
1.2	Bildungslandschaft in Grammetal.....	3
1.3	vorhandene Anlagen der solaren Energiegewinnung in Grammetal	4
2	Räumliche Lage und Nutzung des Plangebietes	4
3	Vorgaben aus übergeordneten und vorhandenen Planungen	6
3.1	übergeordnete Planungen.....	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP) 2025 Thüringen	6
3.1.2	Regionalplan Mittelthüringen 2011	8
3.1.3	Integriertes Regionalentwicklungskonzept (IREK) für die Impulsregion Erfurt-Jena-Weimar-Weimarer Land	10
3.1.4	Flächennutzungsplan mit integrierter Freiraumplanung.....	10
3.1.5	ILEK Grammetal	10
3.2	Planverfahren und Kartengrundlage.....	10
4	Konzeption und Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Städtebaulicher Entwurf des Änderungsbereichs	11
4.2	zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	15
4.2.1	Textliche Festsetzungen.....	15
4.2.2	weitere zeichnerische Festsetzungen	18
4.3	Begründung der getroffenen Festsetzungen	19
5	weitere Belange.....	23
6	Umweltbericht	27
6.1	Einleitung	27
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	27
6.1.2	Ziele des Umweltschutzes	27
6.1.3	Methodik	27
6.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	28
6.2.1	Ist-Situation/Bestand	28
6.2.2	Planung.....	34
6.2.3	Auswirkungen bei nicht Durchführung der Planung.....	39
6.2.4	Naturschutzfachliche Bilanzierung	39
6.2.5	Vermeidung, Minimierung, Kompensation	42

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

6.3	anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativenprüfung.....	43
6.4	Überwachung und Pflege.....	43
6.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
Quellenverzeichnis.....		III

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Änderungs- und Aufhebungsbereich mit Luftbild	5
Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen 2011	9
Abb. 3: Beispiel Aufständering (Quelle: Fa. MKG Göbel).....	13
Abb. 4: 3D Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs	15
Abb. 5: Vorherrschende Bodenarten im Bereich des Geltungsbereichs	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	19
Tabelle 2: Bestandsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbliche Freizeiteinrichtung"	39
Tabelle 3: Planungsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbliche Freizeiteinrichtung.....	40

Anhang

- Anlage 1: städtebaulicher Entwurf
- Anlage 2: Biotopübersicht
- Anlage 3: Fachgutachten Zauneidechse

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Jahr 2002 wurde der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 „gewerbliche Freizeiteinrichtung“ gefasst. Der Bebauungsplan umfasst etwa 33 ha und sieht innerhalb der Baugrenzen die Errichtung unterschiedlicher Freizeiteinrichtungen in zwei Sondergebieten vor. Bis zum Jahr 2024 erfolgte keine Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4. Aufgrund der nunmehr seit 23 Jahren ausbleibenden Bautätigkeiten ist davon auszugehen, dass für eine entsprechende Bebauung im Ortsteil Nohra kein Bedarf besteht.

Nun soll der Bebauungsplan mit der Einleitung des Änderungsverfahrens an die heute bestehenden Bedarfe angepasst werden. Auf Anfrage der Stiftung Landschaftspark Nohra möchte die Gemeinde Grammetal den Bebauungsplan ändern und einen Großteil der Flächen durch eine Teilaufhebung aus dem Geltungsbereich entlassen. Auf den verbleibenden Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Schulstandortes Nohra geschaffen werden. Im Bereich des Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen entwickelt werden: Verwaltungsgebäude, Hofladen, interdisziplinäres Frühförderzentrum, Artenschutzschule, Übernachtungsmöglichkeiten für externe Klassen sowie eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA). Das vorgesehene Verwaltungsgebäude soll neben Büro- auch Sitzungs- und Konferenzräume für die Stiftung Landschaftspark Nohra beherbergen.

Mit der Schaffung eines Standortes für Natur- und Umweltbildung wird ein einmaliges Bildungsangebot geschaffen. Der Standort ermöglicht eine optimale Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftspark Nohra.

Bereits seit mehreren Jahren setzen sich die Bundes- und die Landesregierungen stetig neue Ziele für den Klima- und Umweltschutz. Hierbei gilt es für die Gesetzgebung und deren Zielstellungen auch die Vorgaben der EU zu beachten. Eine große Rolle in Bezug auf den Klimaschutz spielt dabei der Ausbau der erneuerbaren Energien. Der Ausbau der regenerativen Energien soll in Deutschland fortwährend gesteigert werden und eine stetig steigende Rolle im Bereich der Energieversorgung einnehmen. Zu diesem Zweck wurde das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geschaffen. Das EEG wurde erstmalig im Jahr 2000 verabschiedet und seitdem mehrfach novelliert. Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der erneuerbaren Energien kontinuierlich sowohl netzverträglich als auch kosteneffizient voranzutreiben. Hierfür wird im EEG bspw. die Vergütung des eingespeisten Stroms geregelt. Die neuste Änderung erfolgte durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I NR.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

151). Die bisherigen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien bleiben bestehen. Dem § 4 des EEG 2023 lässt sich entnehmen, dass die installierte Leistung von Solaranlagen auf 400 GW bis zum Jahr 2040 gesteigert werden soll.¹

Unter Berücksichtigung der Ereignisse des Jahres 2022 und dem damit einhergehenden Willen, die Energieversorgung zukünftig unabhängiger zu gestalten, sieht die Gemeinde Grammetal die Notwendigkeit, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Hierfür sollen Flächen für die Errichtung von erneuerbaren Energien bereitgestellt werden. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Grammetal auch den stetig fortschreitenden rechtlichen Entwicklungen gerecht werden. Unter anderem gilt es mittlerweile zu beachten, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien gem. der EU-Notfallverordnung und § 2 EEG 2023 im überragenden öffentlichen Interesse steht.² Die Gemeinde Grammetal möchte mit der Ausweisung dieser Fläche für erneuerbare Energien dieser Aufgabe gerecht werden.

Zu diesem Zweck und unter Berücksichtigung eines Antrags der Stiftung Landschaftspark Nohra hat der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal am 28.08.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung samt Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im Ortsteil Nohra gefasst. Durch diesen Beschluss wurde das Bauleitplanverfahren für den o. g. Bebauungsplan eingeleitet. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan wird die bedarfsgerechte Erweiterung des Schulstandorts Nohra sowie die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) ermöglicht.

1.2 Bildungslandschaft in Grammetal

In der Gemeinde Grammetal gibt es bereits einige Schulen. Im Ortsteil Nohra besteht nur die Montessori – Integrationsschule „Theodor Hellbrügge“ (Grundschule der Aktion Sonnenschein Thür. e. V.), die ihren Standort auf dem Plangebiet hat. Planungsziel ist unter anderem die Erweiterung dieses Schulstandorts. Der Einschulungsbereich ist offen und hat keine Einschränkung. Die Staatliche Grundschule „Grammetal“ im Ortsteil Isseroda umfasst mit ihrem Einschulungsbereich unter anderen Nohra mit dem Ortsteil Ulla sowie Isseroda, Troistedt, Bechstedtstraß, Möchenholzhausen mit Ortsteil Eichelborn, Hayn, Obernissa, Sohnstedt und Obergrunstedt. Zudem gibt es eine staatliche Grundschule in Niederzimmern. Der Einschulungsbereich umfasst jedoch nicht Nohra sondern Niederzimmern, Ottstedt a. B., Daasdorf a.B., Utzberg und Hopfgarten.

In der Gemeinde Grammetal gibt es lediglich eine weiterführende Schule. Das ist die Staatliche

¹ vgl. § 4 EEG 2023.

² Vgl. § 2 EEG 2023.

Regelschule Wartenbergschule Niederzimmern.³

1.3 vorhandene Anlagen der solaren Energiegewinnung in Grammetal

Innerhalb der Gemeinde Grammetal und auch spezifisch im Ortsteil Nohra befinden sich bereits mehrere PV-Anlagen. Dem Marktstammdatenregister lassen sich in Grammetal gegenwärtig 534 PV-Anlagen (inkl. geplanten Anlagen) entnehmen. Ein Großteil dieser Anlagen verfügt über eine Bruttoleistung von 0,3 bis 30 kWp. Hierbei handelt es sich in der Regel um Balkonkraftwerke oder kleinere Aufdachanlagen. Die größte Anlage hinsichtlich des Stromertrags befindet sich mit einer Leistung von 3.158,43 kWp im Ortsteil Nohra. Insgesamt verfügen die vorhandenen Anlagen über eine Bruttoleistung von 18.607,90 kWp bzw. 18,6 MWp. Da die Gemeinde Grammetal nur einen sehr geringen Einfluss auf den Ausbau von PV-Aufdachanlagen nehmen kann, möchte sie verstärkt die Möglichkeit schaffen, auch PV-FFA zu entwickeln.

2 Räumliche Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Änderungsbereich:

Gemarkung Nohra, Flur 4:

333/1 (tlw.)	333/2	337	341/2 (tlw.)
341/4	349/1 (tlw.)	349/2 (tlw.)	356/6 (tlw.)
356/4 (tlw.)	356/5(tlw.)		

Aufhebungsbereich:

Gemarkung Nohra, Flur 4:

347 (tlw.)	356/5 (tlw.)	356/6 (tlw.)	356/7
363/3	363/4	363/5	363/6
363/7	363/8	363/9	363/10
363/11	363/12	363/13	363/14

Gemarkung Nohra, Flur 5

376/37 (tlw.)	376/5	376/6	376/7
376/8	376/9	376/10	376/11
376/12	376/13	376/14	376/15
376/16	376/17	376/18	376/19
376/20	376/21	376/22	376/23

³ vgl. Webseite Gemeinde Grammetal.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

376/24 (tlw.)

376/25 (tlw.)

376/26 (tlw.)

376/27 (tlw.)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Nohra der Gemeinde Grammetal und umfasst eine Fläche von ca. 10,06 ha. Das Plangebiet weist gegenwärtig verschiedene Nutzungen auf. Im südlichen Bereich befindet sich der Kindergarten „Montessori-Kinderhaus Nohraer Spatzen“ sowie die Montessorischule Theodor Hellbrügge inklusive einer zugehörigen Sporthalle und einem weitgehend unversiegelten Schulhof mit Spielgeräten (Fläche: ca. 1,5 ha). Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich zudem der Sitz der Stiftung Landschaftspark Nohra und ein zur Stiftung gehörendes Tiergehege. Auf dem Plangebiet befindet sich zudem eine 0,76 ha große Fläche mit dichtem Baumbestand. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind Wiesenflächen mit vereinzeltem Baumbestand, die gegenwärtig nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerend verläuft ein mit Betonplatten gepflasterter Weg, der zur Kläranlage Nohra führt. Die Kläranlage befindet sich ca. 120 m nördlich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes. Sie wird allerdings nicht durch den das Plangebiet durchquerenden Weg erschlossen, sondern durch eine westlich entlang des Plangebiets verlaufende asphaltierte Straße („An der Erfurter Straße“).



Abb. 1: Änderungs- und Aufhebungsbereich mit Luftbild

Westlich wird das Plangebiet weitgehend durch eine bestehende Gehölzstruktur begrenzt. Östlich des Plangebietes schließen Wiesenflächen an. In ca. 300 m Entfernung zum aktuell bestehenden Bebauungsplan befindet sich ein ehemaliger Hubschrauberhangar. Nordöstlich des Aufhebungsbereichs befindet sich in ca. 400 m Entfernung eine Photovoltaikfreiflächenanlage. Südlich des Plangebiets befinden sich eine Zoohandlung sowie ein Grillrestaurant und einzelne Wohnhäuser. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Straße „An der Erfurter Straße“.

3 Vorgaben aus übergeordneten und vorhandenen Planungen

3.1 übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2025 Thüringen

Auf Landesebene soll die Entwicklung Thüringens durch den Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 gesteuert werden. Der LEP 2025 trat am 05.07.2014 in Kraft. Die erste Änderung des LEP 2025 wurde am 09.07.2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und ist am 31.08.2024 in Kraft getreten.

Das Thema Bildung ist ein Querschnittsthema, welches in mehreren Abschnitten des LEP 2025 thematisiert wird. Im Abschnitt *gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten – Daseinsvorsorge sichern* wird die Zielstellung formuliert, dass bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Sicherung und Weiterentwicklung sozialer und technischer Infrastrukturen, die Folgen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden sollen. Bezüglich Bildungseinrichtungen wird zu diesem Punkt weiterhin ausgeführt, dass Schülermangel beispielsweise auf Grundlage sicherer Vorausberechnungen mittel- bis langfristig als gegeben und zu akzeptieren seien.⁴ Weitere das Thema Bildung betreffende Aussagen werden im Abschnitt *gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten – Zentrale Orte* getätigt. Unter Punkt 2.2.2 G bekennt sich der LEP 2025 zum System der Zentralen Orte. Demnach wird eine zentralörtliche Gliederung mit Ober-, Mittel- und Grundzentren sowie die sie ergänzenden Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums angestrebt, um die polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens zu festigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die dieser Struktur entgegenwirken, sollen vermieden werden, jedoch stehen einzelne zentralörtliche Funktionen in anderen Gemeinden dem nicht entgegen.⁵ Gemäß Punkt 2.2.6 G sollen hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung, darunter zentrale Bildungs- und

⁴ vgl. LEP 2025, S. 21.

⁵ vgl. LEP 2025, S. 24 ff.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Wissensfunktionen, in den Oberzentren konzentriert werden. Dazu zählen vor allem Hochschulen.⁶ In den Mittelzentren sollen gemäß Punkt 2.2.10 G die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung, unter anderem Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktionen, konzentriert werden. Dazu gehören auch Schulen der Sekundarschule II⁷. In den Grundzentren sollen gemäß 2.2.12 G Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung, darunter primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktionen, konzentriert werden. Dazu zählen Grundschulen und Sportstätten. Bei einem tragfähigen Einzugsbereich seien zudem Regelschulen bzw. Schulen mit vergleichbaren abschlussbezogenen Bildungsgängen auch in den Grundzentren zur Verfügung zu stellen⁸.

Im Unterkapitel *Gleichwertige Lebensverhältnisse* gewährleisten – Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur wird die Leitvorstellung formuliert, dass vor dem Hintergrund des erwarteten Schülerrückgangs als Folge des demografischen Wandels und den Anforderungen für qualitative Verbesserungen das Bildungsangebot flexibler zu gestalten sei und verstärkt neue Möglichkeiten einzubeziehen seien.⁹ Weiterhin wird in der Begründung dieser Leitvorstellungen die Bedeutung von sozialer Infrastruktur, wie Bildungseinrichtungen als weiche Standortfaktoren, die zur Attraktivität einer Gemeinde beitragen, hervorgehoben.¹⁰ Außerdem wird unter Punkt 2.5.4 Z betont, dass zur Hochschulreife führende Schulen oder zur Hochschulreife führende Bildungsgänge in Gemeinschafts- und Gesamtschulen in Oberzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und Mittelzentren zur Verfügung zu stellen seien. Diese Bildungsfunktionen dürfen nicht oder nicht wesentlich durch Erhalt, Ansiedlung, Erweiterung und wesentlicher Änderung von Schulstandorten der Sekundarstufe außerhalb der Mittel- und Oberzentren beeinträchtigt werden.¹¹

Die Erweiterung des Schulstandorts Nohra mit dem Konzept der Naturerfahrungsbildung stellt eine Einbeziehung neuer Möglichkeiten dar und das Bildungsangebot ist nicht nur für die angesiedelten Schulen, sondern auch überregional für Schulen des Landkreises sowie des gesamten Freistaats Thüringen relevant, z. B. durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten. Weiterhin stellt die Erweiterung des Bildungsstandorts Nohra mit den geplanten Naturerlebnissnutzungen ein hochattraktives Bildungsprogramm dar und ist damit ein starker weicher Standortfaktor der Gemeinde. Dieses Konzept ist zudem nicht in

⁶ vgl. ebd.

⁷ vgl. ebd.

⁸ vgl. ebd.

⁹ vgl. LEP 2025, S. 42 ff.

¹⁰ vgl. ebd.

¹¹ vgl. LEP 2025, S. 45.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Mittel- oder Oberzentren anzusiedeln, da es den Bezug zum Landschaftsraum benötigt.

3.1.2 Regionalplan Mittelthüringen 2011

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ befindet sich im Planungsbereich des Regionalplans Mittelthüringen aus dem Jahr 2011. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird der gesamte Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Zusätzlich wird der Siedlungsbereich von der Darstellung eines Vorbehaltsgebiets Freiraumsicherung „fs“ überlagert. Konkret handelt es sich hierbei um das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung „fs-50 – Gebiete zwischen Utzberg und Hetschburg“. Die Vorbehaltsgebiete der Freiraumsicherung dienen der Sicherung ökologisch intakter Freiraumstrukturen.¹² Durch das vorliegende Planungskonzept wird das Vorbehaltsgebiet fs-50 nicht beeinträchtigt. Durch die Änderung in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden weite Teile, welche aktuell gem. dem aktuell gültigen Bebauungsplans bebaubar wären, aus dem Geltungsbereich entlassen. Hierdurch werden die Flächen des Aufhebungsbereichs zukünftig gem. § 35 BauGB bewertet, was eine Bebauung deutlich erschwert bzw. nur für entsprechend privilegierte Vorhaben zulässig ist. Innerhalb des Änderungsbereichs werden weiterhin die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bestehen, dennoch ist nicht davon auszugehen, dass sich diese negativ auf das fs-50 auswirken. Die Bebauung soll nur punktuell erfolgen und ein Großteil der bisher vorhandenen Vegetationsflächen soll erhalten bleiben.

¹² vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, S. 67.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

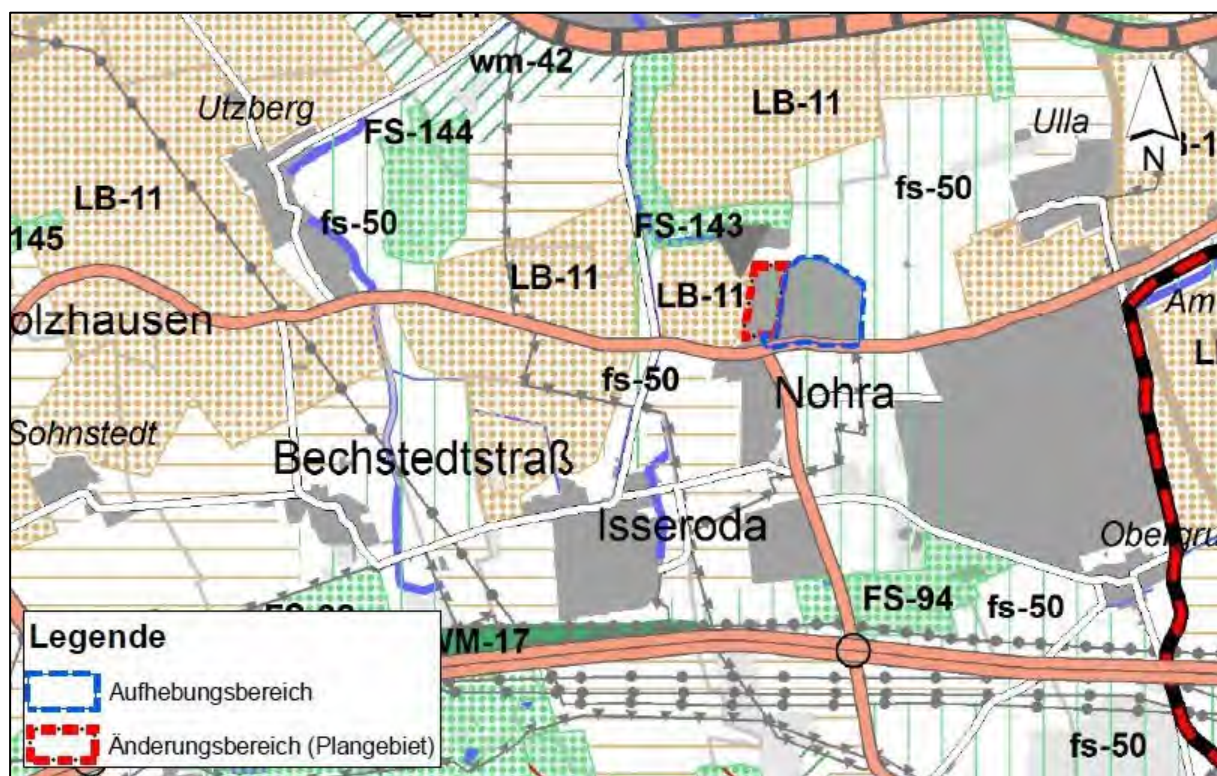


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen 2011

Infolge der erfolgten Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen im Jahr 2014 wurde die Änderung des Regionalplans erforderlich und das Verfahren zur Änderung durch den Beschluss am 26.11.2015 gestartet. Der Entwurf zur Änderung des Regionalplans lag bereits vom 07.11.2019 bis zum 10.02.2020 aus. In diesem Entwurf beruft sich der Regionalplan Mittelthüringen auf die Vorgaben des LEP 2025 zur Bildungslandschaft Mittelthüringens. In Punkt G 3-79 wird lediglich erweitert, dass Veränderungen im Schulnetz (Zusammenlegung, Schließung, Neubau) zugunsten der Zentralen Orte vorgenommen werden sollen und die Einzugsbereiche der Grund- und Regelschulen an bzw. in die Grundversorgungsbereiche an- und eingepasst werden sollen. Im ländlichen Raum solle ein Angebot an kleinen Schulen einschließlich der Hortbetreuung erhalten werden.¹³ Darüber hinaus werden keine konkreteren Angaben zur Bildungslandschaft, die über die Angaben des LEP 2025 hinausgehen, getroffen.

Die Fläche, die westlich an das Plangebiet angrenzt, sowie die nördlich an die Kläranlage angrenzende Fläche sind im Regionalplan als Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11 definiert. Westlich an das Plangebiet schließt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 201 (Landschaftspark Nohra) an.¹⁴

¹³ vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, S. 72f.

¹⁴ vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, Raumnutzungskarte.

3.1.3 Integriertes Regionalentwicklungskonzept (IREK) für die Impulsregion Erfurt-Jena-Weimar-Weimarer Land

Die Gemeinde Grammetal liegt im Landkreis Weimarer Land und gehört deshalb zur Impulsregion Erfurt – Jena – Weimar – Weimarer Land. Im Jahr 2017 wurde für diese Region das integrierte Regionalentwicklungskonzept (IREK) aufgestellt. Im IREK der Impulsregion werden keine gesonderten Angaben zur Bildungslandschaft hinsichtlich Grundschulen und Schulen mit Sekundarstufe I + II getätigt. Auch für die weiteren vorgesehenen Nutzungen wie die PV-FFA oder die übrigen Nutzungen lassen sich dem IREK keine Aussagen entnehmen.

3.1.4 Flächennutzungsplan mit integrierter Freiraumplanung

Für die Gemeinde Grammetal wird derzeit ein Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im Entwurf vom 28.08.2024 wird die Fläche des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungseinrichtung dargestellt. Südlich im Bereich des Plangebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet. Auch die Schule und eine soziale Einrichtung sind in der Planzeichnung markiert. Weiterhin ist im östlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese ist maßstabsbedingt jedoch nur grob linear dargestellt. Im erneuten Entwurf des Flächennutzungsplans soll eine detailliertere Darstellung des Plangebiets auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts erfolgen.

3.1.5 ILEK Grammetal

Das Planvorhaben liegt im Ortsteil Nohra der Landgemeinde Grammetal. Die Gemeinde Grammetal verfügt über ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aus dem Jahr 2011. Erstellt wurde das ILEK für den Zuständigkeitsbereich der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal, dem Vorläufer der heutigen Landgemeinde Grammetal. Auch Nohra war Mitglied der VG Grammetal und wurde somit bereits vor der Eingemeindung im ILEK berücksichtigt. Gemäß ILEK verfüge die Gemeinde Grammetal Stand 2011 über ein ausreichendes Angebot im Bildungsbereich. Aus Sicht des Schulverwaltungsamtes sei für den nächsten Zeitraum keine strukturelle Änderung vorgesehen.¹⁵ Eine umfassende Zielstellung zum Ausbau der erneuerbaren Energien lässt sich dem ILEK nicht entnehmen.

3.2 Planverfahren und Kartengrundlage

Der Bebauungsplan „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ – 1. Änderung wurde auf Grundlage des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Nohra (Stand März 2025) erstellt. Zusätzlich wurden Höhendaten aus dem Digitalen Geländemodell Thüringen verwendet.

¹⁵ ILEK Grammetal, S. 24f.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Die Gemeinde verfügt über einen momentan in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Die vorliegende Planung entspricht den Festsetzungen des aktuellen Entwurfs des Flächennutzungsplans.

Der vorliegende Bebauungsplan soll zum einen geändert und zum anderen in Teilbereichen aufgehoben werden. Die Änderung und Teilaufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes wird entsprechend den Vorgaben des BauGB im Regelverfahren geführt. Hierfür sind neben den förmlichen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils auch die frühzeitigen Beteiligungsformen durchzuführen. Darüber hinaus wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erarbeitet. Innerhalb dieses Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter untersucht und bewertet. Zudem wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Der Änderungsbereich wird anschließend weiterhin im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes bestehen bleiben. Dem entgegen wird der Aufhebungsbereich nach Abschluss des Verfahrens dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet.

Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur punktuellen Erweiterung und Sicherung des Schulstandorts Nohra geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Schulstandort um verschiedene Nutzungen zur Thematik „naturnahes Lernen“ erweitert werden (s. Kapitel 4).

Das Verfahren zur Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß BauGB geführt. Somit sind sowohl die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Anschluss erfolgt die förmliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Grammetal hat in ihrer Sitzung am 28.08.2024 den Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Bauleitplanverfahren gefasst.

Die weiteren Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

4 Konzeption und Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebaulicher Entwurf des Änderungsbereichs

Durch die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ soll die bauplanungsrechtliche Ist-Situation neu geordnet werden. Hierfür soll der aktuell ca. 34,75 ha umfassende Geltungsbereich reduziert werden, ca. 24,68 ha aus dem Geltungsbereich sollen entlassen werden, sodass im Anschluss nur noch ca. 10,07 ha

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

bauplanungsrechtlich überplant sind. Demnach werden etwa 71,02 % der aktuellen Gesamtfläche aus dem Geltungsbereich entlassen.

Der aktuell nur wenig baulich genutzte Änderungsbereich soll für die bereits vorhandene Schule sowie die ortsansässige Stiftung Landschaftspark Nohra umgestaltet werden. Im Fokus soll insbesondere das naturnahe Lernen stehen.

Der vorhandene Schulstandort samt Turnhalle und Nebenanlagen soll entsprechend gesichert werden. Zudem soll die Möglichkeit eines geringfügigen Anbaus in Richtung Süden gegeben werden. Der Schulstandort als solcher soll aktuell gegenwärtig nicht konkret erweitert werden. Allerdings befindet sich weiterhin ein Flächenpotenzial für eine langfristig angedachte Schulerweiterung innerhalb des Änderungsbereichs.

Der Bildungsstandort soll zudem nicht nur für die ortsansässige Schule erweitert werden. Vielmehr soll auch Klassen aus den umliegenden Städten wie Weimar oder Erfurt die Möglichkeit gegeben werden, das Angebot vor Ort wahrzunehmen. Das städtebauliche Konzept sieht als eine der Nutzungen eine Artenschutzschule vor (s. städtebauliches Konzept). In diesem Gebäude sollen Räume für das naturnahe Lernen zur Verfügung gestellt werden. Wie oben erwähnt richtet sich das Angebot ausdrücklich auch an ortsfremde Klassen. Abhängig vom Herkunftsort soll den Klassen die Möglichkeit einer Übernachtung gegeben werden. Hierfür sind im Umfeld der Artenschutzschule entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen. Diese sollen in Form von Bungalows vorgehalten werden. Die Nähe zum Landschaftspark bietet einen guten Verknüpfungspunkt, um entsprechende Angebote für externe Schulklassen zu schaffen.

Die ortsansässige Stiftung Landschaftspark möchte innerhalb des Änderungsbereichs ein neues Verwaltungsgebäude errichten. In diesem sollen neben sanitären Anlagen auch Schulungs- und Versammlungsräume entstehen. Zudem sollen ggf. eine Lagerhalle sowie ein Hofladen errichtet werden. Durch die Festsetzungen soll der Stiftung Landschaftspark die Möglichkeit gegeben werden, abhängig von der konkreten Ausgestaltung ihrer Planung den Hofladen und die Verwaltung in einem Gebäude zu integrieren.

Darüber hinaus soll das Angebot der naturnahen Bildung durch eine Artenschutzfläche ergänzt werden. Diese Fläche steht im engen räumlichen Zusammenhang zur Artenschutzschule und soll verschiedene Nutzungsmöglichkeiten beherbergen. Denkbar sind hierfür folgende Nutzungen:

- Hochbeete/Erweiterung Schulgarten

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

- „grünes Klassenzimmer“
- Anlage kleiner Teichflächen
- Insektenhotels
- Schulimkerei
- Nisthilfen
- Pflanz- und Gehölzflächen mit Informationen
- Streuobstbestand
- Lebensräume für geschützte Arten wie bspw. die Zauneidechse

Darüber hinaus gehend soll auch die Thematik Energiewende/erneuerbare Energien innerhalb des Änderungsbereichs behandelt werden. Hierfür ist im Norden des Plangebietes eine PV-FFA geplant. Diese PV-FFA soll möglichst naturnah errichtet werden und für die Schüler als

Best-Practice-Beispiel für die Integration erneuerbarer Energien in die Natur dienen. Es ist vorgesehen, die Solarmodule auf s. g. Modultischen anzubringen (s. Abb. 3). Dies entspricht der verbreiteten Praxis bei der Errichtung von PV-FFA. Die Versiegelung wird durch die Verwendung von Punktfundamenten so gering wie möglich gehalten. Die



dabei notwendige Rammtiefe richtet Abb. 3: Beispiel Aufständering (Quelle: Fa. MKG Göbel)

sich nach den vorhandenen Bodenbeschaffenheiten. Weitere Versiegelungen sind nur für die dem Nutzungszweck dienenden Anlagen wie bspw. für Wechselrichterstationen, Trafostationen, kurze Zuwegungen oder die möglichen Speichereinheiten notwendig. Zwischen der Modulunterkante und der Bodenkante ist ein Abstand von mindestens 0,8 m vorgesehen. Die Modulreihen werden mit einem Abstand von mindestens 6,0 m zueinander aufgestellt, um eine Verschattung der rückliegenden Module zu verhindern und eine effiziente Belegung zu erreichen. Die Modultische weisen eine maximale Tiefe von 5,0 m auf. Die Solarmodule werden in südlicher Richtung ausgerichtet. Hierdurch wird die Stromerzeugung optimiert

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Im sonstigen Sondergebiet PV wird die maximale Tiefe der einzelnen Modulreihen auf 5 m festgesetzt.

Der zugrunde liegende Belegungsplan sieht eine Leistung von ca. 1,0 MW_p vor. Darüber hinaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, den erzeugten Strom zu speichern, um auf zukünftige Entwicklungen zu reagieren. Daher befindet sich im westlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes PV-FFA ein Areal, welches neben notwendigen Trafostationen auch Platz für Speichereinheiten bereithält.

Zwischen und unter den Modulreihen ist eine Einsaat mit einer standortangepassten artenreichen Saatgutmischung aus zertifiziertem regionalem Saatgut geplant. Dank der Einsaat soll sich eine artenreiche Frischwiese in wechsellückiger Ausprägung entwickeln. Das Grünland soll vorrangig mit Schafen beweidet werden. Alternativ wird eine Mahd zugelassen. Damit sich innerhalb des sonstigen Sondergebietes PV-FFA ein geschlossenes Grünland entwickeln kann, sind die versiegelten Bereiche zu entsiegeln.

Der Änderungsbereich ist bereits umfassend eingegrünt und somit weitgehend funktionell und optisch von den umliegenden Bereichen abgeschirmt. Diese Randvegetationen sowie die vorhandenen Waldflächen sollen nahezu vollumfänglich erhalten bleiben. Zudem soll die Vegetation punktuell um Anpflanzungen erweitert werden, um eine geschlossene Vegetation zu erreichen.



Abb. 4: Schematische 3D Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs

4.2 zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ wurden sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen getroffen. Die getroffenen Festsetzungen sollen die ordnungsgemäße Umsetzung des Planungsziels gewährleisten und naturschutzfachliche und städtebauliche Belange berücksichtigen. Folgend werden die getroffenen Festsetzungen aufgeführt und begründet:

4.2.1 Textliche Festsetzungen

Sonstiges Sondergebiet PV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im SO PV – sonstiges Sondergebiet PV gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren, Stromspeichereinheiten, Kameramasten sowie dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Gebäude und Wege zulässig.

Im SO ASS – sonstigen Sondergebiet Artenschutzschule gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Nutzungen als Bildungseinrichtung für Natur- und Umweltschutz und Beherbergung zulässig. Zudem sind die für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen zulässig. Zufahrten und Gehwege sind auch außerhalb der Baugrenze

zulässig.

Im dem SO FFZ– sonstigen Sondergebiet Frühförderzentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Nutzung als Bildungseinrichtung zulässig. Im SO FFZ– sonstigen Sondergebiet Frühförderzentrum sind die für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten und Gehwege auch außerhalb der Baugrenze zulässig sowie straßenbegleitend PKW-Stellplätze.

Im SO VLS– sonstigen Sondergebiet Verwaltung Stiftung Landschaftspark Nohra gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind Nutzungen Verwaltungsgebäude, Betriebswohnung, Hofladen und Lagerhalle zulässig. Weiterhin sind die für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen zulässig. Zufahrten und Gehwege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig sowie straßenbegleitend PKW-Stellplätze.

Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule: Zulässig sind alle dem Nutzungszweck dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Es gilt die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone. Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet PV sind die Grundflächen von baulichen Anlagen sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die im sonstigen Sondergebiet PV maximal versiegelbare Fläche wird auf maximal 1 % festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO: Es gilt die maximale Höhe gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone. Als Bezugspunkt dient der nächste angrenzende, im Bebauungsplan angegebene festgesetzte Höhenpunkt (Bezugssystem NHN). Im sonstigen Sondergebiet PV-FFA ist als relevante Höhe der oberste Punkt der einzelnen Solarmodule bzw. der anderen baulichen Anlagen zu bemessen. Werden bauliche Anlagen als Gebäude ausgestaltet, dient die Attikahöhe als Bezugspunkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf im Ausnahmefall um maximal 0,3 m überschritten werden. Weiterhin wird die maximale Höhe der Kameramasten auf 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei der nächste angrenzende, im Bebauungsplan angegebene Höhenpunkt (NHN).

Im sonstigen Sondergebiet PV wird gem. § 19 BauNVO die Grundfläche von Gebäuden auf max. 25 m² je Bauwerk festgesetzt.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets PV ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine bis zu 2,0 m hohe Umzäunung zulässig. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze des Sondergebiets zu setzen. Die zulässigen Kameramasten sind im Bereich der Umzäunung zu errichten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebiet PV sind unter und zwischen den Modulen sind mit einheimischem und standortgerechtem Saatgut anzusäen. Es ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 5 zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Im Bereich des gesamten sonstigen Sondergebietes PV sind Flächen unter und zwischen den Modulen mit Ausnahme der Flächen der Verankerung und Fundamente extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen oder zu beweiden. Eine Beweidung oder Mahd ist nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zulässig.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Fläche des Sondergebietes sowie des Zaunes ist unzulässig.

Die maximale Breite der Solarunterkonstruktion inklusive der darauf installierten Solarmodule wird auf 5,0 m festgesetzt.

Zwischen dem Boden und der Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Alternativ ist alle drei Meter ein 200 x 200 mm großer Kleinsäugerschluß vorzusehen.

Zwischen der Unterkante der Solarmodule und der Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes PV-FFA sind zu entsiegeln und mit heimischem und standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen ist eine dreireihige und fünf Meter breite Strauchhecke zu pflanzen. Es sind einzig heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

In den sonstigen Sondergebieten sind, insofern Gebäude zulässig sind, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Dachform der jeweiligen Baugebiete ist der entsprechenden Nutzungsschablone zu entnehmen

4.2.2 weitere zeichnerische Festsetzungen:

Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze.

Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird innerhalb der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Privatstraße, festgesetzt.

Auf Grundlage der o. g. Konzeption und der textlichen Festsetzungen (Kap. 2.2.) lässt sich eine Flächenbilanz (s. Tabelle 1) erstellen.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

geplante Nutzung	Fläche in m ²
<i>Änderungsbereich des B-Plan Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“</i>	
Sonderbaufläche PV-FFA	21.529
davon versiegelbare Fläche 1 %	215
davon bauliche Nutzung (GRZ 0,25)	5.167
davon Nutzung als extensives Grünland	16.147
Sonderbaufläche Verwaltung Stiftung Landschaftspark	4.829
überbaubare Flächen (GRZ 0,25)	1.207
nicht überbaubare Flächen	3.622
Sonderbaufläche interdisziplinäres Frühförderzentrum	2.878
überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	1.151
nicht überbaubare Flächen	1.727
Sonderbauflächen Artenschutzschule	9.017
überbaubare Flächen (GRZ 0,3)	1.758
nicht überbaubare Flächen	4.101
nicht überbaubare Flächen – Pflanzung Strauchhecke	351
nicht überbaubare Flächen – Erhaltung Gehölze	2.807
Fläche für Gemeinbedarf – Schule	20.352
überbaubare Flächen (GRZ 0,2)	4.002
nicht überbaubare Flächen	16.010
nicht überbaubare Flächen – Erhaltung Gehölze	340
Fläche für die Landwirtschaft	3.565
Fußgängerwege	902
Straßenverkehrsflächen	2.857
Wasserfläche	1.838
Waldfläche	7.806
Grünflächen	25.112
<u>Gesamt</u>	<u>100.685</u>

4.3 Begründung der getroffenen Festsetzungen

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben soll innerhalb des Änderungsbereichs des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ der vorhandene Schulstandort insbesondere durch Angebote des „naturnahen Lernens“ erweitert werden. Daher werden die Nutzungen entsprechend dem

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

städtebaulichen Konzept festgesetzt, um dieses möglichst nah umsetzen zu können. In Verbindung mit dem Baugebietskatalog der BauNVO ergeben sich somit die individuell bezeichneten Sondergebiete.

Die aktuell sehr geringe Versiegelung soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Daher wird für jedes einzelne Sondergebiet eine möglichst geringe GRZ festgesetzt. Hierbei reicht die entsprechend festgesetzte GRZ von 0,2 (Fläche für Gemeinbedarf) bis 0,4 (Sonderbaufläche interdisziplinäres Frühförderzentrum). Somit wird die GRZ in keinem der Baugebiete den Orientierungswert für ein reines Wohngebiet überschreiten.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes PV bezieht sich die GRZ auf die von den Solarmodulen überschirmte Fläche, welche nicht versiegelt wird. Für die Fundamente, Trafostationen und ähnlichen Anlagen wird eine versiegelbare Fläche von 1 % festgesetzt. Somit lassen sich innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes nur knapp 215 m² tatsächlich vollversiegeln. Hierdurch soll ein naturverträglicher Solarpark entwickelt werden. Durch die geringe GRZ innerhalb des Änderungsbereiches werden die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich beibehalten.

Auch die Festsetzung der maximalen Höhe variiert abhängig vom jeweiligen Sondergebiet. Die maximale Höhe der PV-FFA beträgt 5,0 m. Diese ist i. d. R. notwendig, um eine Beweidung oder Mahd unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen (Tiefe der Modultische, Abstand Modulunterkante und Bodenoberkante) zu gewährleisten. Die maximale Höhe der Gebäude richtet sich u. a. nach der festgesetzten Geschossigkeit. Mit Ausnahme der bereits vorhandenen Schule und dem Verwaltungsgebäude der Stiftung Landschaftspark sollen die Gebäude eingeschossig errichtet werden. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf soll die Schule entsprechend im Bestand gesichert werden. Dementgegen soll der Stiftung Landschaftspark durch ein zweigeschossiges Gebäude die Möglichkeit gegeben werden, mehrere Nutzungen wie Sitzungsräume oder einen Hofladen innerhalb eines Gebäudes unterzubringen. Hierdurch wird in diesem Fall auch eine höhere Flächeninanspruchnahme vermieden. Darüber hinaus befindet sich mit dem Kolbsheimhaus, dem Verwaltungsgebäude der Stiftung Landschaftspark Nohra, bereits ein zweigeschossiges Gebäude innerhalb des Sondergebietes, welches im Bestand gesichert werden soll.

Durch die vorgesehenen maximalen Höhen werden sich die Gebäude weitgehend in das vorhandene Höhenprofil einfügen und nicht weithin sichtbar sein. Hierdurch werden auch das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild des Landschaftsparks geschont. Weiterhin sollen die Gebäude mit einem Flachdach errichtet werden, wodurch ein stimmiges Bild in Verbindung

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

mit der Grundschule erzeugt wird. Zudem sind die Dachflächen flexibler für die solare Energiegewinnung nutzbar. Eine Ausnahme stellt hier erneut das sonstige Sondergebiet „Verwaltung Stiftung Landschaftspark Nohra“ dar. Das vorhandene Kolbsheimhaus wurde bereits mit einem Satteldach errichtet. Daher ist innerhalb des Sondergebietes sowohl ein Sattel- als auch ein Flachdach zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Verwaltungsgebäude bei Bedarf am Kolbsheimhaus zu orientieren, um dementsprechend ein visuell stimmiges Bild zu erzeugen.

Die Einfriedung der mit Solarmodulen übershirmten Fläche ist aus versicherungstechnischen Gründen notwendig. Zudem werden die technischen Anlagen somit auch vor Vandalismus geschützt. Ebenso können Kameramasten aus versicherungstechnischen Gründen notwendig sein.

Durch die Einsaat von standortgerechten und heimischen Arten soll das Grünland entsprechend den umliegenden Naturräumen und vorhandenen Biotopen entwickelt werden und mit diesen einen Biotopverbund bilden. Dank des Verzichts auf Dünger und Pflanzenschutzmittel wird eine naturnahe Entwicklung des Grünlandes ermöglicht. Weiterhin werden schädliche Bodeneinträge vermieden und sich ansiedelnde Tierarten geschont.

Infolge der Festsetzung der Einsaat bzw. der Entwicklung des extensiven Grünlandes wird eine Mahd oder eine Beweidung der Fläche notwendig. Hierdurch wird das Brandrisiko erheblich reduziert und eine Verschattung der Module verhindert.

Dank der Festsetzung der maximalen Tiefe der einzelnen Modulreihen stehen ausreichend Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Darüber hinaus kann hierdurch sichergestellt werden, dass genügend Streulicht für die vorgesehene Vegetation einfällt.

Durch die Festsetzung des Mindestabstandes zwischen der Geländeoberkante und der Zaununterkante ist es Kleintieren weiterhin möglich, das Plangebiet zu nutzen oder zu passieren. Sollte eine Beweidung durchgeführt werden, soll auch ein wolfsicherer Zaun ermöglicht werden. Insofern der Zaun wolfsicher errichtet wird, sind alle drei Meter Kleinsäugerschlüpfе mit einer Größe von 200 x 200 mm vorzusehen.

Infolge der Festsetzung des Mindestabstandes zwischen der Modulunterkante und der Bodenunterkante soll der Aufwuchs des Grünlandes gefördert werden. In Verbindung mit einem entsprechenden Modulreihenabstand wird der Lichteinfall für die Flächen unterhalb der Solarmodule gewährleistet.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Die für eine Entsiegelung vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb des SO PV. Durch die Entsiegelung in Verbindung mit einer Ansaat soll innerhalb des SO PV eine geschlossene Grünlandfläche entwickelt werden.

Die vorgesehene Anpflanzung einer Strauchhecke soll die bereits bestehende Randstruktur im Westen und Osten des Änderungsbereichs vervollständigen. Somit soll die funktionelle und visuelle Abschirmung des Plangebietes zu den umliegenden Bereichen vervollständigt werden. Zudem bietet die Pflanzung einen Sichtschutz für den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg, welcher auch durch Spaziergänger genutzt wird. Damit eine homogene Artenstruktur entsteht, sind nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Zusätzlich erfolgt durch die Pflanzung einer Strauchhecke eine naturschutzfachliche Aufwertung des Bereichs und die Schaffung neuer Lebensräume für die Fauna.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. In den festgesetzten Baugebieten der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) des sonstigen Sondergebiets Bildungszentrum errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die

Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung und den nutzungsbasierten Verbrauch ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Festlegung einer Baugrenze ist notwendig, um den Bereich zu definieren, der mit Solarmodulen überschirmt werden kann. Somit wird auch die vorrangige Nutzung innerhalb des Plangebietes räumlich definiert.

5 weitere Belange

Für die Baugenehmigung eines Vorhabens ist es notwendig, dass die Erschließung gesichert ist. Aufgrund des vorliegenden Planungszieles, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Schulstandortes Nohra zu schaffen mit einem Verwaltungsgebäude, einem Hofladen, einem Interdisziplinären Frühförderzentrum, einer Artenschutzschule, mit Übernachtungsmöglichkeiten für fremde Klassen sowie einer PV-FFA - ist es notwendig,

weitere Belange zu beachten.

Abfall

Finden im Rahmen der Bautätigkeiten Erdarbeiten statt, sind die ausgehobenen Böden als Abfall zu betrachten, insofern diese nicht Vorort wieder eingebaut werden können. Sollte dies nicht möglich sein, sind die ausgehobenen Böden dementsprechend zu entsorgen.

Altlasten/Alttablagerungen

Gemäß der Begründung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ wurden Mitte der 1990er umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Ein Abschlussbericht dieser Maßnahmen wurde durch die JENA-GEOS -Ingenieurbüro GmbH erstellt. Gemäß den Ausführungen des ursprünglichen Bebauungsplanes können Restkontaminationen im Bereich des ehemaligen Asche- und Müllsammelplatzes nicht ausgeschlossen werden. Alle übrigen Flächen wurden jedoch aus dem Altlastenverdachtsregister entlassen.

Bodenschutz

Die Erdarbeiten sind unverzüglich einzustellen, insofern Bodenkontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden. Die untere Bodenschutzbehörde ist dementsprechend gem. § 2 Abs.1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu unterrichten.

Denkmalschutz

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat mit Stellungnahme vom 07.07.2025 erklärt, dass sich im Geltungsbereich keine oberirdischen Kulturdenkmale befinden, die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind also nicht von der Planung betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich allerdings im Umkreis des alten Militärflughafens Nohra, weshalb mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.

Sollten im Zuge der Bauphase kulturhistorische Bodenfunde entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 16 ThürDSchG unmittelbar zu informieren.

Energie

Die gewonnene Energie kann in das vorhandene Netz eingespeist werden. Hierfür ist mit dem zuständigen Netzbetreiber ein Netzverknüpfungspunkt zu definieren.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage kann es zu Lichtimmissionen bzw. zu Blendungen kommen. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist zu gewährleisten, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte (AVV Baulärm) während der Tag- und Nachtzeit nicht überschritten werden. Zudem dürfen einzelne Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag (mehr als 30 dB(A)) und in der Nacht (nicht mehr als 20 dB(A)) nicht überschreiten.

Kampfmittel

Ein Großteil des Plangebietes wurde im vergangenen Jahrhundert als Kaserne und Militärbereich genutzt. Die Anlagen wurden entsprechend zurückgebaut, sodass keine militärischen Anlagen innerhalb des Plangebietes verblieben sind. Konkrete Aussagen zu möglichen Kampfmitteln werden in den Entwurf eingearbeitet.

Landwirtschaft

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden zum Großteil als Weideflächen oder Mähwiese genutzt. Insbesondere die Weideflächen werden infolge der Umsetzung der Planung entfallen. Jedoch wird unterhalb der PV-FFA ein extensives Grünland entwickelt. Daher ist davon auszugehen, dass es nicht zu einem erheblichen Wegfall landwirtschaftlicher Flächen kommen wird.

Löschwasser

Für die Errichtung der geplanten PV-FFA ist entsprechend Löschwasser vorzuhalten. Der Regelbedarf beträgt hierbei 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden. Darüber hinaus ist auch für die weiteren Nutzungen Löschwasser bereitzustellen. Die genauen Angaben zur Bereitstellung des Löschwassers werden in den Entwurf eingearbeitet.

Niederschlagsentwässerung

Ausgehend von der vorgesehenen Planung kommt es nur zu einer geringen Versiegelung. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes JenaWasser ist die Niederschlagsentwässerung in das öffentliche Netz nicht uneingeschränkt möglich. Es sollten die Bodenverhältnisse auf die Möglichkeit der ortsnahe Versickerung überprüft werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist der anfallende Niederschlag in bereits vorhandene oder darüber hinaus zu errichtende Regenwasseranschlüsse einzuleiten.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Weiterführende Maßnahmen und Angaben zur Entwässerung werden in den Entwurf eingearbeitet.

Schutzgebiete und geschützte Arten

Weder der Änderungs- noch der Aufhebungsbereich befinden sich innerhalb eines Schutzgebietes. Etwa 1.900 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“. Wiederum etwa ca. 1.600 m nördlich befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“. Aktuell wird davon ausgegangen, dass sich die vorliegende Planung nicht negativ auf die Schutzgebiete auswirkt. Gemäß den Daten des TLUBN befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine geschützten Biotop innerhalb des Aufhebungs- oder Änderungsbereichs.

Aufgrund bereits bekannter Funde wurde eine faunistische Kartierung der Zauneidechse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden durch die Fa. Böscha GmbH in einem Fachgutachten zusammengefasst. Gemäß diesem Gutachten wurden sowohl juvenile als auch adulte Tiere gefunden. Im Rahmen der Bauausführung sind die entsprechenden Verbotstatbestände zu berücksichtigen.

Trink- und Abwasser

Die Möglichkeiten der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden beim Wasserzweckverband Weimar bzw. Zweckverband der Abwasserentsorgung JenaWasser abgefragt. Gemäß dem Schreiben des Wasserzweckverbands Weimar vom 29.08.2025 ist die trinkwassertechnische Erschließung prinzipiell möglich. Jedoch gibt die vorhandene Leitungsstruktur eine unmittelbare Anbindung nicht her, sodass eine entsprechende Erweiterung des Netzes notwendig ist.

Die bestehenden Gebäude sind bereits abwasserseitig erschlossen. Notwendig werdende zusätzliche Hausanschlüsse sind im Bedarfsfall möglich und können an die westlich verlaufende Zufahrtsstraße zur Kläranlage angeschlossen werden.

Verkehr

Gegenwärtig wird das Plangebiet durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, mit Betonplatten gepflasterten Weg erschlossen sowie durch östlich verlaufende unbefestigte Wege durchquert. Verkehrlich angeschlossen wird das Plangebiet durch die entlang des Plangebiets verlaufende asphaltierte Straße („An der Erfurter Straße“).

Wald

Aufgrund der Lage im Landschaftspark Nohra sowie verschiedenen Aufforstungsmaßnahmen befinden sich Waldflächen innerhalb des Plangebietes. Zur genauen Bestimmung der Waldflächen steht die Gemeinde im Austausch mit Thüringen Forst. Die konkreten Waldflächen werden entsprechend in den Entwurf eingearbeitet.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Überbauung des Plangebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger möchte die Gemeinde Grammetal das Angebot an regenerativen Energien im Gemeindegebiet erweitern und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Durch die vorliegende Planung wird dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprochen. Diesem ist zu entnehmen, dass Bauleitpläne auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern sollen. Zudem soll der Bildungsstandort Nohra erweitert werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Grammetal mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ begonnen. Den bauordnungsrechtlichen Rahmen bilden hierbei die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Bestandteil des Bebauungsplanes ist auch ein Durchführungsvertrag. Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Durch das Aufstellungsverfahren entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde Grammetal berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umwelteinwirkungen oder -auswirkungen des Bodens
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion

6.1.3 Methodik

Gemäß dem BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht notwendig. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht beinhaltet eine naturschutzfachliche Bewertung des Plangebietes.

Darüber hinaus soll ein Ausblick auf die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter gegeben werden. Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt auf Grundlage von Ortsbegehungen und verschiedener vorliegender Daten des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Auf Grundlage der Vorortbegehungen und der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ wurden die Bestandsbiotope bestimmt und bewertet.

6.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Eine Bewertung der verschiedenen Schutzgüter erfolgt separat. Hierzu zählen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild und Erholung, Mensch sowie Kultur und sonstige Sachgüter. Die Umweltauswirkungen werden erfasst und anschließend bewertet. Bevor jedoch die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben werden, erfolgt eine Erläuterung der Ist-Situation der verschiedenen Schutzgüter.

6.2.1 Ist-Situation/Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Ortslage Nohra. Ein Großteil der Flächen wird gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. Darüber hinaus befinden sich versiegelte Flächen innerhalb des Untersuchungsraums, die als Wirtschaftsweg dienen. Im Süden des Plangebiets befinden sich Gebäude der Schule und versiegelte Flächen dieser Schule sowie Gebäude der Stiftung Landschaftspark Nohra.

1) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Arten und Lebensgemeinschaften werden die Auswirkungen auf die vorhandenen Biotoptypen und auf die vorherrschende Fauna untersucht. Grundlage hierfür sind eine Ortsbegehung am 18.08.2025 sowie Kartierungen und Daten/Karten des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz. Auf Grundlage der Vorort-Begehung wurde eine Übersicht der vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Aufhebung des Bebauungsplanes erstellt (s. Anlage 2).

Das Plangebiet weist die folgenden Biotoptypen¹⁶ auf:

Neuer Geltungsbereich: Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 10,06 ha auf und liegt westlich des angrenzenden Aufhebungsbereiches.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist anthropogen überformt und setzt sich aus einem Schulgelände (Biotopcode: 9114 / 9311), asphaltierten Straßen (Biotopcode: 9213) mit geschotterten Parkplätzen (Biotopcode: 9215) südlich der „Erfurter Straße“ und westlich der

¹⁶ gem. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringen.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Straße „An der Erfurter Straße“ zusammen. Nördlich der „Erfurter Straße“ grenzt das Schulgelände mit nördlich anliegender Grünanlage (Biotopcode: 9311) an. Westlich des Schulgeländes befindet sich ein Parkplatz mit E-Ladesäulen (Biotopcode: 9215) und dazwischen eine versiegelte Straße, die nach Norden in einen Betonplattenweg (Biotopcode: 9216) übergeht. Östlich des Parkplatzes schließen sich zwei abgezaunte Weideflächen (Biotopcode: 4260) mit Schaf- und Ziegenbesatz an.

Nordwestlich des Schulgeländes und westlich des Betonplattenweges befindet sich eine Wiese. Aufgrund der Artenzusammensetzung mit Glatthaferarten (*Trisetum flavescens*, *Arrhenatherum elatius*) sowie verschiedenen Kräutern (u. a. *Lotus corniculatus*, *Pastinaca sativa*, *Trifolium pratense*, *Daucus carota*) wird diese dem Biotop „magere Flachland-Mähwiese“ (Biotopcode 4270) zugeordnet. Die Wiese ist im Westen, Norden und Osten umgeben von einer Baum-Strauch-Hecke. Auf der Fläche kommt ein Ebereschen-Ahorn (Umfang: 250 cm) sowie östlich davon eine Birkenbaumreihe vor.

Die Flächen östlich des Weges setzen sich in Süd-Nord-Richtung aus Weideland, einer Parkanlage (Biotopcode: 9311) mit angrenzenden Gärten (Biotopcode: 9351) sowie einem Laubwald zusammen. Nach Norden geht dieser in eine offene Graslandschaft mit starker Verbuschung über. Die Flächen waren nicht begehbar, da diese mit Konik-Pferden zur Ganzjahresbeweidung besetzt und mit einem Elektrozaun umgeben waren. Diese Flächen, die sich bis in den Aufhebungsbereich erstrecken, werden vorläufig dem Biotoptyp Halbtrockenrasen (Biotopcode: 4211) mit einer mehr oder weniger starken Verbuschung zugeordnet.

Aufhebungsbereich: Der Aufhebungsbereich schließt sich unmittelbar östlich des Geltungsbereiches an und hat eine Fläche von ca. 24,69 ha. Im Süden befinden sich Laubwälder (Biotopcode: 7103), die nach Norden in stark verbuschtes Offenland übergehen. Innerhalb des Waldes verläuft in Ost-West-Richtung der „Lutherweg“ innerhalb eines Laubwalds (Biotopcode: 9216). Das Offenland wird dem Biotop „Stark verbuschter Trocken-/ Halbtrockenrasen“ (Biotopcode 4211) zugeordnet. Nördlich des „Lutherweges“, der innerhalb des Laubwaldes in Ost-West-Richtung verläuft, ist der nördliche Teil mittels Elektrozaun abgezaunt. Die Abzäunung erstreckt sich umlaufend bis auf die Offenlandbereiche. Im Nordosten kommen zusätzlich Streuobstwiesen (Biotopcode: 6510) vor.

Der Offenlandbereich wird von einem geschotterten Weg (Biotopcode: 9216) in Ost-West-Richtung durchzogen, der am nordwestlichen Ende der Streuobstwiese von einem vergrastem Entwässerungsgraben unterirdisch gequert wird.

Fauna:

Da im Plangebiet frühere Nachweise der Zauneidechse vorliegen, wurden Mitte 2023 Sichtbeobachtungen zur Ermittlung potenzieller Reproduktionshabitate sowie der Kartierung von Individuen durchgeführt¹⁷. Aufgrund in Teilen des Untersuchungsgebiets vorherrschender Biotopstrukturen, wie Säume, vereinzelt stehende Gebüsch und Gehölze, potenzielle Sonn- und Versteckplätze, Offenbereiche, eingestreute vegetationslose oder -arme Freiflächen, konnten Fundpunkte von Zauneidechsen kartiert werden. Dabei konnten in einem Bereich außerhalb des Geltungsbereichs adulte Tiere beobachtet werden, eine Reproduktion ist hier aber prinzipiell möglich (Karte 1 Anlage zum Zauneidechsen-Gutachten¹⁸). In einem weiteren kleinen Bereich im Südostteil des Untersuchungsgebietes (Schulgarten bis zum nördlichen Gehölz) wurde darüber hinaus eine reproduktive Zauneidechsenpopulation mit allen Entwicklungsstadien (juvenil, subadult, adult) der Zauneidechse gefunden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss der ermittelte Lebensraum der reproduktiven Population rund um den Schulgarten bis zum nördlichen Gehölz vollumfänglich erhalten bleiben und darf weder baulich noch anlage- oder betriebsbedingt in Anspruch genommen werden. Gebäudeabriss in diesen Bereichen dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Zauneidechse von November bis Februar erfolgen.

Insgesamt sollte die Flächenstruktur aller von den Zauneidechsen bewohnten Bereiche durch regelmäßige extensive Pflegemaßnahmen, wie die Mahd mit reptilienschonender Mähtechnik (z. B. Balkenmäher), erhalten bleiben und das Zuwachsen durch hochwüchsige Stauden und Gehölze verhindert werden.

Die im Bereich des Fundpunktes Nr. 5 geplanten Übernachtungsmöglichkeiten inkl. Zuwegung sind prinzipiell mit einem (potenziellen) Zauneidechsen-Vorkommen verträglich, wenn entsprechende Strukturen geschaffen bzw. erhalten werden. Wesentlich sind linienhafte oder flächige Gebüsch und nur extensiv gepflegte Bereiche mit Altgras- oder Hochstaudenbereichen sowie Säumen¹⁹.

II) Schutzgut Boden und Geologie

Innerhalb des Änderungsbereiches steht größtenteils Parabraunerde-Tschernosem, teils Tschernosem-Parabraunerde oder Braunerde-Tschernosem aus Lösslehm über Löss, häufig über tiefen tonig-karbonatischen Triasgesteinen an²⁰ (s. Abb. 5). Im nördlichen Bereich der

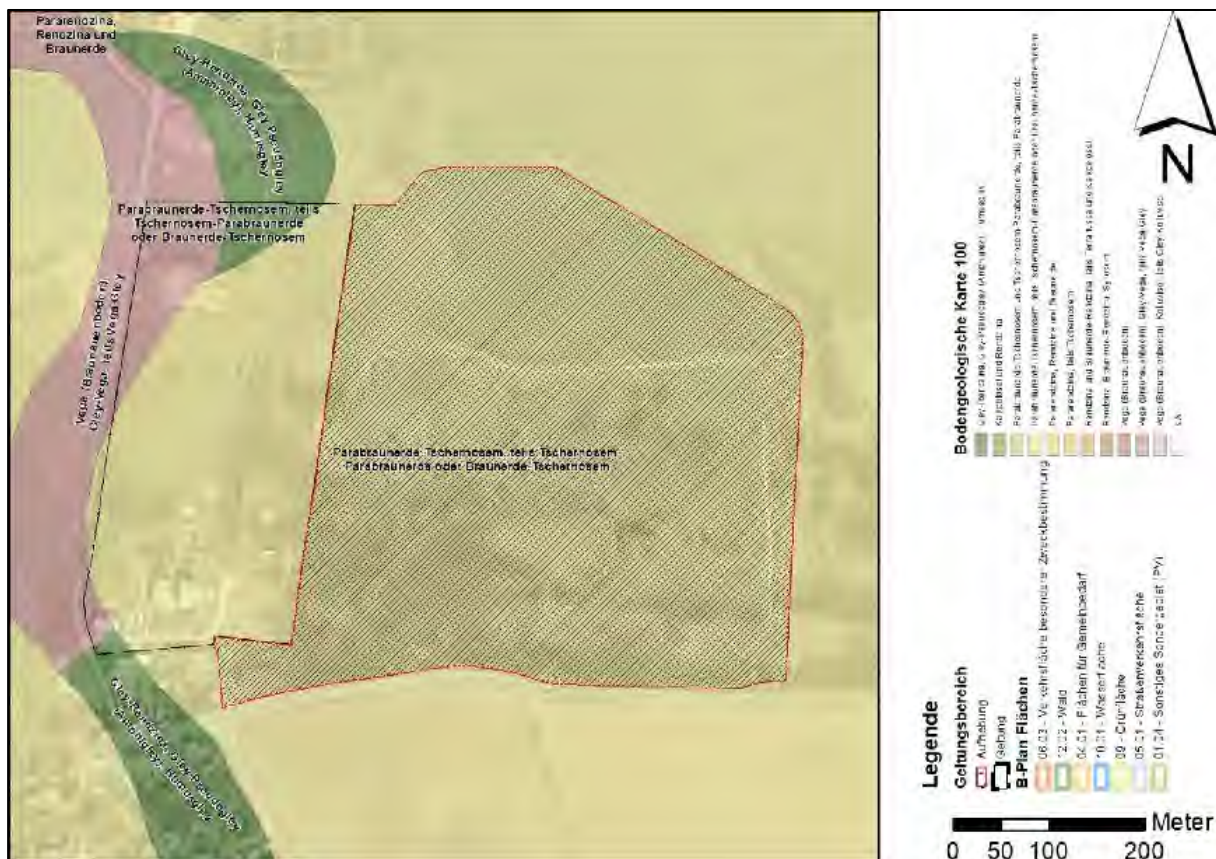
¹⁷ BÖSCHA GmbH 2024.

¹⁸ BÖSCHA GmbH 2024.

¹⁹ BÖSCHA GmbH 2024.

²⁰ TLUBN 2025.

Das Ertragspotenzial wird auf der Änderungsfläche zumeist im Bereich von hoch bis sehr hoch angegeben²¹.



Gemäß der Geologischen Karte (GK 25) stehen im Plangebiet größtenteils Tonsiltstein, schwarzgrau bis grüngrau, untergeordnet rötlich; Mergelstein, blättrig bis dünnplattig, graublau, weißgrau, graugrün, z. T. rötlich; Kalkstein und Dolomitstein, z. T. schillförend, dicht bis zellig, bankig bis plattig, ockerfarben des Unteren Keuper an²². Im südwestlichen Bereich des Änderungsgebiets steht Kalkstein der Oberen Ceratitenschichten und im nordwestlichen Bereich ein kleiner Teil von weichselzeitlichem Löss (Silt) an.

²² TLUBN 2025.

Natürliche Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) sind im Bereich des Plangebietes aufgrund von der langjährigen Nutzung als Grünland/Weide als wenig beeinträchtigt einzustufen.

III Schutzgut Fläche

Durch die Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche soll insbesondere der Flächenverbrauch durch Neuversiegelungen gesenkt werden. Für das Schutzgut Fläche können durch Bauvorhaben insbesondere die Art der Nutzungsänderungen und der Umfang der Neuinanspruchnahme (Vollversiegelungen, Teilversiegelungen) sowie die Dauer der Nutzung Beeinträchtigung hervorrufen.

Das Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich Aufhebung und Geltungsbereich neu) ist hauptsächlich durch Grünland/Weide und Gebüsche/Gehölze geprägt. Das UG weist einen geringen Versiegelungsgrad auf, mehrere Wirtschaftswege verlaufen durch den Aufhebungs- und den neuen Geltungsbereich. Es sind Schul- und Bürogebäude vorhanden. Die anthropogene Prägung lässt sich insbesondere im Süden feststellen, wo die versiegelten Bereiche mit Gebäuden liegen.

IV) Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standgewässer. Ca. 175 m nordwestlich des Plangebiets fließt zudem die Gramme, ein Nebenfluss der Unstrut. Diese wird vom stark begradigten „Herbach“ gespeist. Ca. 150 m nördlich der Grenze des neuen Geltungsbereichs befindet sich eine Kläranlage. Zwei kleine Standgewässer befinden sich nördlich und nordöstlich des neuen Geltungsbereiches.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im neuen Geltungsbereich mit 24 – 96 mm/a²³ als niedrig einzustufen. Im alten Geltungsbereich liegt sie zwischen 36 – 99 mm/a, was ebenfalls niedrig ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasser- oder Heilquellschutzgebiete.

V) Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Freistaat Thüringen lässt sich in vier große Klimabereiche einordnen. Das vorliegende Plangebiet ist hierbei dem Bereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ zugeordnet.²⁴ Typisch für diesen Klimabereich ist im Vergleich zu den übrigen Bereichen in Thüringen ein warmes und trockenes Klima. Dieser Klimabereich ist zudem anfälliger für eine erhöhte Verdunstung, eine hohe Dürref Gefahr und eine geringe Wasserverfügbarkeit.

²³ TLUBN 2025.

²⁴ TLUBN 2025.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Die Belastungen der Luft durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen im überplanten Gebiet sowie der südlich verlaufenden Bundesstraße ist nicht auszuschließen.

Durch den Verkehr zur Kläranlage auf der westlich angrenzenden asphaltierten Straße ist von keiner erhöhten Belastung auszugehen.

VI) Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Das Landschaftsbild als Schutzgut beinhaltet den momentanen optischen Zustand sowie die umliegende Landschaft. Das Plangebiet ist unmittelbar nur von der Anschlussstelle der Erschließungsstraße an die Straße „An der Erfurter Straße“ im Süden einsehbar sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen teilweise einsehbar. Durch die vorhandene Topographie und Vegetation ist das Plangebiet kaum von den östlich angrenzenden Wiesenflächen und der nördlich angrenzenden Kläranlage einsehbar. Die Blickbeziehungen vom Eingang des Plangebietes im Süden zum Kolbsheimhaus und vom höhergelegenen nord-östlichen Teil des Plangebietes zur Buchenwald Gedenkstätte sollen durch die Planung erhalten und gestärkt werden.

Aufgrund der Nutzung als Schul- und Verwaltungsstandort sowie durch das Tiergehege ist vor allem der südliche Teil des Plangebietes bereits anthropogen genutzt und vorbelastet. Das umliegende Landschaftsbild ist zudem bereits durch die vorhandenen Straßen und die nördlich angrenzende Kläranlage eingeschränkt, welche eine landschaftsbildzerschneidende Wirkung besitzen. Die Landschaft ist zum Großteil durch Gehölz- und Wiesenflächen, aber auch landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet. Eine Erholungsfunktion ist aus der Nutzung der umliegenden Wirtschaftswege als Wander- oder Spazierwege sowie der gelegentlichen Nutzung der östlich angrenzenden Wiesenflächen als Veranstaltungs- oder Gedenkort ableitbar.

VII) Schutzgut Mensch

Der Untersuchungsbereich weist aufgrund seiner jetzigen Nutzungsstruktur eine Bedeutung für den Menschen als Schutzgut in Bezug auf die Freizeiterholung auf. Der östlich durch das Plangebiet verlaufende Weg steht für Spaziergänger zur Verfügung, er verbindet den alten Hubschrauberhangar und das Kolbsheimhaus. Innerhalb des südlichen Teils des Satzungsgebiets befinden sich zudem ein Schulgarten, zwei Schulgebäude, das Kolbsheimhaus als Verwaltungsgebäude der Stiftung Landschaftspark Nohra und ein Tiergehege. Im nördlichen Teil befinden sich Pferdekoppeln mit Wildpferden. Bei Spaziergängen durch das Gebiet des Landschaftsparks, der sich zum Teil im alten Geltungsbereich befindet, lassen sich verschiedene Tiere (u. a. Wildpferde, Ziegen) beobachten, was für die Naherholung von Anwohnern oder Besuchern eine Bedeutung

aufweist.

VIII) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst keine schützenswerten Sachgüter oder denkmalgeschützte Objekte²⁵. Allerdings schneidet er den Bereich des alten Militärflughafens Nohra (komplett zurückgebaut), weshalb ggf. mit archäologischen Funden gerechnet werden kann.

6.2.2 Planung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ - 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 10,06 ha. Es erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet PV gem. § 11 BauNVO sowie als sonstige Sondergebiete Artenschutzschule, Frühförderzentrum, Stiftung Nohra gemäß § 11 BauNVO. Hinzu kommen Flächen für den Gemeinbedarf, für Wald und für öffentliche Grünflächen gemäß § 9 BauGB. Mithilfe von weiteren Festsetzungen wird die überbaubare Fläche sowie die weitere Ausgestaltung des Geltungsbereiches definiert (s. Kap. 4).

I) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Biototypen: Durch die geplanten Vorhaben sollen zum Teil bestehende Biotope versiegelt werden (Teilversiegelung, Vollversiegelung). Dadurch wird sich die Biotopstruktur in einigen Bereichen der neuen Geltungsbereich-Fläche verändern. Dies betrifft die Bereiche der Gebäude (Verwaltung, Hofladen, Interdisziplinäres Frühförderzentrum, Artenschutzschule, Übernachtungsmöglichkeiten für externe Klassen) sowie die Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA). Bei den Gebäuden entstehen hauptsächlich Vollversiegelungen von Biotopen, wodurch diese komplett ihre Funktionen verlieren. Die Zugänglichkeit der Gebäude wird durch einen Hauptweg, der mit Asphalt vollversiegelt wird, gesichert. Dieser ist bereits größtenteils vorhanden und wird nur etwas ausgebaut. Ansonsten sind im Änderungsbereich fast ausschließlich Fußwege geplant, die mit Schotter teilversiegelt werden, wodurch eine Versickerung von Regenwasser weiterhin möglich ist.

Im Bereich der Photovoltaik-Anlage werden in geringfügigem Umfang Flächen durch die Pfosten der PV-Modultische, einen Batteriecontainer sowie den Wechselrichter und Trafostationen versiegelt. Die Fläche unter den PV-Modulen soll weiterhin als extensives Grünland genutzt werden. Der für die Entwicklung des Grünlands unter den PV-Modulen notwendige Lichteinfall wird durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Durch den Abstand zwischen den Modulreihen ist auch weiterhin eine Versickerung des

²⁵ TLDA 2025.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Niederschlagswassers möglich.

Voraussichtlich sind im Bereich der Photovoltaik-Anlage sowie der Artenschutzschule aufgrund der Bauarbeiten (temporäre) Rodungen der vorhandenen Hecken und Bäume notwendig. Diese werden entsprechend naturschutzfachlich bilanziert und kompensiert. Zudem sind nach der Fertigstellung der Artenschutzschule in diesem Bereich neue Gehölzanpflanzungen geplant.

Die Auswirkungen auf die Biotope sind aufgrund der relativ geringen Voll- und Teilversiegelungen als gering einzuschätzen. Alle Eingriffe in die Biotope werden naturschutzfachlich kompensiert.

Fauna: Innerhalb des neuen Geltungsbereiches wurden Zauneidechsen kartiert. „Der bei den Kartierungen ermittelte Lebensraum der kleinen, reproduktiven Zauneidechsenpopulation sollte vollumfänglich erhalten bleiben, um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.“ Das heißt, der gesamte Bereich vom Schulgarten bis zum nördlichen Gehölz darf weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt in Anspruch genommen werden. Sollte ein Abriss der kleinen Gebäude geplant sein, darf dies nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Zauneidechse von November bis Februar erfolgen. Die bisherige Struktur der Flächen sollte erhalten bleiben, wobei ein Zuwachsen durch Gehölze oder hochwüchsige Stauden mittels regelmäßiger, extensiver Pflegemaßnahmen (z. B. abschnittsweise Mahd mit reptilienschonender Mähtechnik wie z. B. Balkenmäher) verhindert werden muss. Ggf. kann das bisherige Pflegeregime beibehalten werden.

Die im Bereich des Fundpunktes Nr. 5 geplanten Übernachtungsmöglichkeiten inkl. Zuwegung sind prinzipiell mit einem (potenziellen) Zauneidechsen-Vorkommen verträglich, wenn entsprechende Strukturen geschaffen bzw. erhalten werden. Wesentlich sind linienhafte oder flächige Gebüsch und nur extensiv gepflegte Bereiche mit Altgras- oder Hochstaudenbereichen sowie Säumen“²⁶.

Durch das Anlegen des extensiven Grünlandes im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage kann zudem die lokale Biodiversität erhöht werden. Infolge dessen werden auch neue Lebensräume geschaffen. Das Plangebiet selbst bleibt durch den festgesetzten Mindestabstand zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberkante weiterhin für kleinere Tierarten nutz- und passierbar. Zusätzlich entsteht für kleinere Tierarten sowie Vögel ein weitgehend ungestörter und sicherer Lebensraum.

Die Fauna kann während der Bauphase temporär durch Staub- und Lärmemissionen beeinträchtigt werden.

²⁶ BÖSCHA GmbH 2024.

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Die Auswirkungen auf die Flora und Fauna sind insgesamt als gering einzustufen.

II) Schutzgut Boden und Geologie

Durch die textlichen Festsetzungen wird die Versiegelung von Böden ermöglicht. Allerdings wird die Versiegelung im Bereich der PV-Freiflächenanlage maximal 1 % des gesamten Sondergebietes (215 m²) betreffen, wodurch es nur zu geringen zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand kommt. Durch die Abstände zwischen den Modulreihen (mindestens 6,0 m) kann das Niederschlagswasser weiterhin abfließen und im Boden versickern. Durch den Neubau der geplanten Gebäude kommt es in mittlerem Maße zu neuen Voll- und Teilversiegelungen, durch welche die Bodenfunktionen in diesen Bereichen komplett (Vollversiegelung) bzw. teilweise (Teilversiegelungen) verloren gehen. Gemäß den Festsetzungen können innerhalb der Baugebiete insgesamt 8.119 m² (exklusive Versiegelungen der PV-FFA) versiegelt werden. Hierzu zählen jedoch auch die bereits versiegelten Bereiche der Schule. Dies entspricht etwa 8 % der gesamten Fläche des Änderungsbereichs. Hinzu kommen die Straßenverkehrsflächen sowie die Fußgängerwege (3.759 m²). Jedoch insbesondere die Straßenverkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden, sodass diese im Bestand genutzt werden sollen. Selbiges gilt für die Fußgängerwege.

Weiterhin wird durch die extensive Nutzung und den Verzicht von Dünger und Pflanzenschutzmitteln der Schadstoffeintrag in den Boden vermieden. Während des Baus der Gebäude und der Photovoltaikanlage kann es zu temporären Verdichtungen kommen.

Auf Grundlage der textlichen Festsetzungen ist in den Teilbereichen mit Vollversiegelungen (neue Gebäude) mit einer erheblichen Einschränkung des Schutzguts Boden zu rechnen.

III) Schutzgut Fläche

Eine dauerhafte Flächenversiegelung für die Photovoltaik-Freiflächenanlage findet nur auf einem geringen Anteil der Gesamtfläche (1 %) des neuen Geltungsbereiches statt. Die vollversiegelten Flächen betreffen die geplanten Gebäude sowie die Zufahrtsstraße, die mittig durch das Gebiet von Süden nach Norden führen wird (ca. 12.776 m² Fläche GRZ + Straßenverkehrsflächen, insgesamt 12,68 % der Gesamtfläche). Im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden die Tischpfosten, ein Batteriecontainer sowie die Trafostation und der Wechselrichter Versiegelungen darstellen. Es entsteht also nur eine geringe direkte Flächenversiegelung im Vergleich zur Gesamtgröße der Untersuchungsfläche und des Gesamtvorhabens.

Beim Neubau der Gebäude geht die Fläche der Vollversiegelungen dauerhaft verloren.

Die Auswirkungen sind anlagebedingt. Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Schutzgut Fläche entstehen nicht. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel zu bewerten, da kaum neue Fläche in Anspruch genommen wird. Die entstehenden Flächenversiegelungen werden entsprechend mit Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

IV) Schutzgut Wasser

Die Versiegelung im Plangebiet beträgt im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage maximal 1 %, im Bereich der neu geplanten Gebäude ca. 8 %. Bei den Gebäuden kommt es zu Neuversiegelungen im mittleren Umfang. Es werden keine Gewässerflächen in Anspruch genommen. Durch die Vollversiegelungen wird die Grundwasserbildung an diesen Orten leicht reduziert. Da die Grundwasserneubildung auf der gesamten Planungsfläche ohnehin gering ist, wird die zusätzliche Versiegelung keinen erheblichen negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung ausüben.

Innerhalb des Plangebietes sind geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

V) Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ein geringer Anteil des neuen Geltungsbereichs soll mit Solarmodulen überschirmt werden. Infolge der Überschirmung sind Veränderungen des Mikroklimas unterhalb der Modulreihen zu erwarten. Maßgeblich hierfür sind die wärmespeichernden/reflektierenden Oberflächen der Solarmodule. Darüber hinaus ist aufgrund des Schattenwurfs mit sich veränderten Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnissen zu rechnen. Diese Veränderungen haben aufgrund der guten Hinterlüftung der Modulreihen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene zur Folge.

Die geplanten Gebäude haben aufgrund ihrer geringen Grundfläche und gestreuten Verteilung innerhalb des neuen Geltungsbereichs keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Mikroklima.

VI) Landschaftsbild

Im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage kommt es zu einer technischen Überprägung der Fläche. Diese Überprägung hat eine Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge. Die PV-FFA befindet sich im Norden des neuen Geltungsbereiches, was der zur Ortslage abgewandten Seite entspricht. Die PV-FFA wird von der Ortslage Nohra ausgehend voraussichtlich größtenteils durch die bestehenden Schulgebäude verdeckt werden. Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich bisher kaum landschaftsprägende, vertikal aufragende Bauten. Die Artenschutzschule inkl. der Bungalows werden als eingeschossige Gebäude errichtet, die zudem von Bäumen und Hecken gesäumt werden, sodass sie nicht weithin

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

sichtbar sind bzw. als optische Störelemente in der Landschaft wahrgenommen werden können. Selbiges gilt auch für weitere Nutzungen. Auch das interdisziplinäre Frühförderzentrum kann gemäß den Festsetzungen nur eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 4,0 m errichtet werden. Eine Ausnahme bildet das Verwaltungsgebäude der Stiftung Landschaftspark. Dieses kann ggf. auch zweigeschossig errichtet werden. Jedoch wäre das Gebäude somit wie das bereits vorhandene Kolbsheimhaus ausgestaltet, welches aufgrund der angrenzenden Gehölzflächen keine weitreichende landschaftsbildprägende Funktion einnimmt. Daher wird davon ausgegangen, dass auch ein zweigeschossiges neues Verwaltungsgebäude das Landschaftsbild nicht umfassend beeinträchtigt.

Es ist insgesamt nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen, da keine hohen, vertikalen Bauten errichtet werden.

VII) Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch wird die Erholungsfunktion des Gebiets nur geringfügig verändert, da die vorhandenen Spazierwege weiterhin genutzt werden können. Die PV-FFA wird eingezäunt, sodass dieser Bereich nicht mehr für Erholungszwecke genutzt werden kann.

Die PV-FFA wird ausgehend von Siedlungsbereichen weitgehend nicht einsehbar sein. Daher können Blendwirkungen ausgeschlossen werden.

Nach Inbetriebnahme der PV-FFA werden keine Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen vom Plangebiet ausgehen. Temporäre Beeinträchtigungen wie Lärm oder Staub sind während der Bauphase der PV-FFA sowie der Gebäude möglich. Selbiges gilt für die Bauphasen der festgesetzten Nutzungen bzw. die damit verbundene Errichtung von Gebäuden.

VIII) Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu keinen Veränderungen zum gegenwärtigen Zustand kommen. Das Satzungsgebiet weist weder Kulturgüter noch Denkmale auf, sodass Beeinträchtigungen ebendieser ausgeschlossen werden können. Es wird bei Zufallsfunden auf die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG verwiesen. Teile des alten Militärflughafens Nohra, der allerdings komplett zurückgebaut wurde, schneiden das Gebiet, sodass ggf. mit archäologischen Funden gerechnet werden kann.

Anderweitige Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Plangebietes werden nicht durch die Planung beeinträchtigt. Durch das Vorhaben kommt es unter Berücksichtigung der Hinweise zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern.

Gesamtbewertung der Beeinträchtigungen:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ – 1. Änderung samt Teilaufhebung der Gemeinde Grammetal, OT Nohra Landkreis Weimarer Land führt zu einer

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

weiteren anthropogenen Nutzung des Plangebietes. Durch die Planung werden keine wertvollen Biotope negativ beeinträchtigt. Auf die Biotope, den Boden, die Fläche sowie Wasser sind aufgrund der Versiegelungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die naturschutzfachlich kompensiert werden müssen. Die Auswirkungen auf alle anderen betrachteten Schutzgüter sind als nicht erheblich einzustufen. Somit sind die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter insgesamt als gering einzustufen.

6.2.3 Auswirkungen bei nicht Durchführung der Planung

Bei nicht Durchführung der Planung bleiben die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ weiterhin bestehen. Demnach würden sich Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin nach den Vorgaben des § 30 BauGB richten. Gemäß den Festsetzungen und der Bilanzierung des zugrundeliegenden Bebauungsplans wären somit weiterhin theoretisch bis zu 129.394 m² bebaubar.

6.2.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft. Daher ist die Durchführung einer Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung notwendig. Als Grundlage dienen hierbei eine Bestandsbewertung und eine Bilanzierung der vorgesehenen Planung. Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist auch die ursprüngliche Bilanzierung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ zu berücksichtigen. Infolge der Gegenüberstellung der Bilanzen wird ersichtlich, ob ein Kompensationsbedarf besteht. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes wurde die Bestands- und Planungsbilanzierung damals noch auf Grundlage einer nunmehr veralteten Kartieranleitung (Thüringer Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung 1994) erstellt. Daher werden diese Bilanzierungen zu Beginn auf das aktuell anzuwendende Bilanzierungsmodell (Die Eingriffsbilanzierung in Thüringen - Bilanzierungsmodell 2005) aktualisiert.

Tabelle 2: Bestandsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“

Biotopcode/ / Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Auf-/ Abschlag	Funktionaler Endwert	WP ²⁷ je m ²	Biotopwert
Bestandsbilanzierung gem. Thüringer Leitfaden UVP Eingriffsregelung 1994						
9139 – vorhandene Bebauung durch Gebäude	42.400	1	/	1	0,0	0
9216- Wirtschaftswege und -flächen, unversiegelt	55.350	2	/	2	0,1	5.535

²⁷ WP = Wertpunkte

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Biotopcode/ / Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert	Auf-/ Abschlag	Funktionaler Endwert	WP ²⁷ je m²	Biotopwert
9216- Wirtschaftswege und -flächen, teilversiegelt	110.700	1	/	1	0,1	11.070
9216- Wirtschaftswege - versiegelt	42.400	1	/	/	0,8	24.00
9399 – Rasenflächen, beginnende Sukzession	41.675	3	-1	2	0,4	16.670
9392 – Ruderalflur	24.475	3	-1	2	0,6	15.285
Gesamt	348.00					72.560
Bestandsbilanzierung gem. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringen 1999						
9139 – Einzelanwesen	42.400	0	/	/	0	0
9214 – Wirtschaftsweg unversiegelt	55.350	10	/	/	10	553.500
9216 – Wirtschaftsweg, teilversiegelt	110.700	2	/	/	2	221.400
9216 – Wirtschaftsweg, versiegelt	42.400	0	/	/	0	0
9311 – gestaltete Park- und Grünanlage	41.675	25	/	/	25	750.000
9399 – sonstige Grünfläche	24.475	25	/	/	25	1.041.875
9392 – Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten		25	/	/	25	636.875
Gesamt	348.00					3.203.650

Gemäß der Aktualisierung der Bestandsbilanzierung beträgt der Bestandwert nach heutigen Maßstäben 3.203.650 m² in Bezug auf die Gesamtfläche. Dem ist nunmehr die Planungsbilanz in aktualisierter Form gegenüberzustellen.

Tabelle 3: Planungsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbliche Freizeiteinrichtung

Biotoptyp / Biotopcode	Fläche in m²	Grundwert	Auf-/ Abschlag	Funktionaler Endwert	WP ²⁸ je m²	Biotopwert
Planungsbilanzierung gem. Bebauungsplan Nr. „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“						
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	17.765	2	0	2	0,0	0

²⁸ WP = Wertpunkte

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Biotoptyp / Biotopcode	Fläche in m²	Grundwert	Auf-/ Abschlag	Funktionaler Endwert	WP ²⁸ je m²	Biotopwert
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB						
Nicht überbaubare private Grundstücksflächen	194.091	1	1	2	0,4	77.636
Bebaubare Flächen der privaten Grundstücksflächen	129.394	0	0	0	0,0	0
Öffentliche Straßenverkehrsraum	6.750	1	0	1	0,0	0
Gesamt	348.000					77.636
Planungsbilanzierung gem. Eingriffsregelung in Thüringen- Bilanzierungsmodell 2005						
6320 – Baumreihe	17.765	35	/	/	35	621.775
9111 – sonstige Grünflächen	194.091	25	/	/	25	4.852.275
9119 – sonstige Wohnflächen	129.394	0	/	/	0	0
9213 – sonstige Straße	6.750	0	/	/	0	0
Gesamt	348.00					5.474.050

Gemäß der ursprünglichen Bilanzierung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ werden die bauplanungsrechtlich zulässigen Eingriffe durch die Festsetzungen ausgeglichen. Dies gilt entsprechend auch für die aktualisierten Versionen der Bilanzierungen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung entgegen dem heutigen tatsächlichen Bestand deutlich mehr versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes befanden, welche im Rahmen der Planungsbilanzierung bereits „beseitigt“ wurden.

In den Jahren 2005 und 2006 wurden innerhalb des Geltungsbereichs drei Wohnblöcke (WBS 70) mit insgesamt 120 Wohnungen zurückgebaut. Dieser Rückbau wurde gem. den überlagerten Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die entsprechende Festsetzung im westlichen Randbereich des Bebauungsplans schien bereits vorhandene Vegetationsstrukturen aufzunehmen und

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

diese entsprechend erweitern zu wollen. Die vorhandenen historischen Luftbilder lassen den Schluss zu, dass dies zumindest teilweise erfolgt ist.

Demgegenüber wurden in den vergangenen Jahren keine der zulässigen zum Teil großflächig möglichen Freizeiteinrichtungen errichtet. Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen beliefen sich im Wesentlichen nur auf kleinflächige Nebenanlagen wie Schuppen oder das Kolbsheimhaus.

Es ist mit dem zuständigen Landratsamt zu klären, ob die bereits umgesetzten Maßnahmen entsprechend für die 1. Änderung und Teilaufhebung verwendet werden können. Dem Entwurf der vorliegenden Änderungen wird eine umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beigelegt. Zudem werden etwaig notwendige Kompensationsmaßnahmen in den Entwurf eingearbeitet.

6.2.5 Vermeidung, Minimierung, Kompensation

Vermeidung/Minimierung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das BauGB weisen jeweils daraufhin, dass vermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft zu unterlassen oder auf ein Minimum zu beschränken sind. Damit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden kann, wird eine bereits anthropogen genutzte und bauplanungsrechtlich überplante Fläche für das Planungsziel herangezogen.

§ 1a BauGB Abs. 2 Satz 1 verweist darauf, dass Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sind. Diesem Grundsatz wird durch die Festsetzung des maximalen Versiegelungsgrades auf 1 % im Bereich des sonstigen Sondergebietes PV entsprochen. Zudem wird die GRZ in den Baugebieten deutlich unterhalb der möglichen Orientierungswerte festgesetzt. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung mit Ausnahme der versiegelbaren Flächen minimiert.

Insbesondere im Rahmen der Planung der PV-FFA sollen die Eingriffe in Landschaft und Natur minimiert werden. Durch die Festsetzung des Mindestabstandes zwischen der Zaununterkante und der Bodenoberkante wird vermieden, dass das Plangebiet für Kleintiere nicht mehr nutzbar ist. Somit erfolgt eine Minimierung der Einschränkungen für die Fauna. Durch großzügige Reihenabstände und die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Bodenober- und Modulunterkante wird eine ausreichende Belichtung der Flächen unterhalb der Solarmodule ermöglicht, sodass sich dort nach Ansaat ein extensives Grünland einstellen kann.

Reptilien:

Zum Schutz der vorhandenen Zauneidechsenpopulation sind die Hinweise zur Vermeidung von

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Anlage 3 zu berücksichtigen

Kompensation:

Ausgehend von der Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung können weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Diese werden ggf. in den Entwurf zur 1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ eingearbeitet.

6.3 anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativenprüfung

Aufgrund dessen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, wird auf eine umfassende Alternativenprüfung verzichtet. Der aktuell gültige Bebauungsplan soll aufgrund der bisher ausbleibenden Umsetzung geändert und zu weiten Teilen aufgehoben werden, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im östlichen Bereich zukünftig nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) richten.

6.4 Überwachung und Pflege

Durch die vorgesehene Nutzung und die hierfür getroffenen Festsetzungen ist nach aktuellem Planungsstand kein gesondertes Monitoring hinsichtlich der Umweltauswirkungen notwendig. Jedoch wird für die vorgesehenen Strauchhecken eine einjährige Fertigstellungs- sowie eine dreijährige Entwicklungspflege empfohlen. Durch diese Maßnahme soll die gewünschte Entwicklung der Strauchhecke gewährleistet werden.

Etwaige weitere Monitoringmaßnahmen werden im Entwurf ergänzt.

6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Grammetal hat am 28.08.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung samt Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im Ortsteil Nohra gefasst. Der aktuell gültige Bebauungsplan bietet bereits seit 2003 die Möglichkeit, gewerbliche Freizeiteinrichtungen wie bspw. eine Go-Cart-Anlage oder einen Golfplatz zu errichten. Da derartige Nutzungen bisher nicht umgesetzt wurden, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan nun ändern und zu weiten Teilen ändern. Aktuell umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von 34,75 ha. Hiervon sollen knapp 24,68 ha aus dem Geltungsbereich entlassen werden. Die verbleibenden 10,07 ha sollen umfassend geändert werden. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Nutzung soll der Änderungsbereich zukünftig den Bildungsstandort Nohra insbesondere um die Themen „naturnahes Lernen“ und „Energiewende“ erweitern. Hierfür soll bspw. eine PV-FFA, eine Artenschutzschule samt

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Übernachtungsmöglichkeiten für auswärtige Klassen, ein interdisziplinäres Frühförderzentrum und ein Verwaltungsgebäude für die Stiftung Landschaftspark Nohra ermöglicht werden. Die geplanten Nutzungen sollen sich gegenseitig ergänzen und so auch in Verbindung mit der bestehenden Schule die naturschutzfachlichen Potenziale der Fläche ausschöpfen.

Die Schutzgüter (Mensch, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser) werden nur in sehr geringen Maßen durch das Planungsziel beeinflusst. Auch das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Eingrünung und deren Erweiterung nicht nennenswert beeinflusst.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden verschiedene sonstige Sondergebietes und eine Fläche für Gemeinbedarf zur baulichen Nutzung festgesetzt. Hierbei unterscheidet sich die Festsetzung der GRZ je nach Baugebiet, überschreitet jedoch nie 0,4. Die Baugebiete werden höchstens zu 40 % überbaubar sein. Somit kommt es in Bezug auf die Gesamtfläche nur zu einer geringen Flächenversiegelung, wobei die GRZ und die festgesetzten Straßenverkehrsflächen bereits versiegelte Bereiche umfassen, welche im Bestand gesichert bzw. weitergenutzt werden sollen. Die Versickerungsmöglichkeit bzw. die Funktion der Grundwasserneubildung bleiben in weiten Teilen des Änderungsbereich erhalten. Innerhalb des Aufhebungsbereichs wird es zu keinen weitreichenden Änderungen kommen. Die Zulässigkeit möglicher zukünftiger Vorhaben bemisst sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich).

Quellenverzeichnis

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 2025 I Nr. 189).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BÖSCHA GMBH (Büro für ökologische Studien und chemische Analysen) (2024): Fachgutachten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zum Vorhaben Landschaftspark Nohra, Änderung bestehender B-Plan „Gewerbliche Freizeiteinrichtungen Nohra“.
- Bundesnetzagentur – Marktstammdatenregister, PV-Anlagen innerhalb der Gemeinde Grammetal, <<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Einheiten/OeffentlicheEinheitOeffentliche>>(Zugriff:2025-02-10).
- EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert.
- GDI-TH (Geodateninfrastruktur Thüringen) (2025): Verschiedene Kartengrundlagen (TK, DOP) als WMS-Service. <<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoproxy/services?>> (Stand: 2025) (Zugriff: 2025).
- Gemeinde Grammetal (o. J.): Schulen in der Gemeinde Grammetal<<https://www.grammetal.de/gemeindeleben/familie-bildung/schulen/>> (Zugriff: 2025-08-13).
- Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, in Kraft getreten am 05.07.2014.
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993, zuletzt geändert durch Artikel 47 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277,290).
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung vom 18.09.2008, zuletzt geändert durch G vom 06.02.2024 (GBVI. S. 13).
- TLDA (Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) (2025): Denkmalliste. <<https://denkmalpflege.thueringen.de/denkmalliste>> (Stand: 2025-09-17) (Zugriff: 2025).
- TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz) (2025): Kartendienst des TLUBN. <tlubn.thueringen.de/kd> (Stand: 2025) (Zugriff: 2025).

1. Änderung samt Teilaufhebung des B-Plans Nr. 4 „Gewerbliche Freizeiteinrichtung“ im OT Nohra

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen – Regionalplan Ostthüringen 2011.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen – Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen, verfügbar unter <regionalplanung.thueringen.de/mittelthueringen/regionalplan-mittelthueringen/aenderung-des-regionalplanes/entwurf/entwurfsstand-092019> (Zugriff: 2025-09-18).

Verwaltungsgemeinschaft Grammetal – integriertes Ländliches Entwicklungskonzept, November 2011.