

Baulückenkataster Gemeinde Grammetal



© BCE 2025

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.
Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

15.01.2026

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Zielstellung	4
1.3	Begriffsbestimmung	4
2	Methodik	6
2.1	Datengrundlagen	6
2.2	Datenanalyse	6
2.3	Ergebnisverifikation	7
3	Ergebnisse	8
3.1	Baulücken	8
3.2	Mindergenutzte Flächen	9
3.3	Zusammenfassung	11
	Ortsteilkarten	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung für mindergenutzte Flächen	5
Abbildung 2: Vergleich Luftbild und Geodaten am Beispiel östlicher Ortsrand Isseroda	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baulückenübersicht Gemeinde Grammetal © BCE 2025	8
Tabelle 2: Übersicht mindergenutzte Flächen Gemeinde Grammetal © BCE 2025	10

Verwendete Unterlagen

- [1] TMIL – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2025: Landesentwicklungsplan Thüringen 2025, Verfügbar: <<https://innen.thueringen.de/kommunales/strategische-landesentwicklung-und-demografie/teilfortschreibung-landesentwicklungsprogramm>> (letzter Zugriff: 2025-07-30).
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2019: Regionalplan Mittelthüringen 1. Änderungsentwurf. Verfügbar: <<https://regionalplanung.thueringen.de/mittelthueringen/regionalplan-mittelthueringen/aenderung-des-regionalplanes/entwurf/entwurfsstand-092019>> (letzter Zugriff: 2025-07-30).
- [3] ThürVermGeoG - Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz in der Fassung vom 16. Dezember 2008, zuletzt geändert am 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291).
- [4] TLBG – Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2024: Digitale Orthophotos von Thüringen – 2024. Verfügbar: <<https://geoportal.geoportal-th.de/mosaik/lbop/tlb之uebersicht-orthophotos-2024.pdf>> (letzter Zugriff: 2025-07-30).

1 Einleitung

Die Gemeinde Grammetal liegt im Zentrum des Freistaates Thüringen, am Südrand des Thüringer Beckens. Die Gemeinde gliedert sich in den Landkreis Weimarer Land ein und grenzt im Westen an die Landeshauptstadt Erfurt und im Osten an die kreisfreie Stadt Weimar.

Die Gemeinde mit ihren 16 Ortschaften besteht in dieser Zusammensetzung seit dem Zusammenschluss am 01.01.2020 der bis dahin neun einzelnen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal.

1.1 Anlass

Im Nachgang an diese Gemeindeneubildung wurde 2023 mit der Erstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet begonnen. Der FNP stellt den Bestand sowie die zukünftig angestrebte Entwicklung der Gemeinde dar. Dabei sind die übergeordneten Planungen auf Ebene der Raumordnung zu beachten.

Der landesweite Raumordnungsplan für Thüringen ist das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) [1], welcher 2014 in Kraft trat und 2024 in Teilen fortgeschrieben wurde. In Kapitel 2.4 werden die Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung in Thüringen formuliert. So stellt der Grundsatz 2.4.1 heraus, dass: *„Die Siedlungsentwicklung in Thüringen sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren“* soll.

Der Ziele und Grundsätze des LEP 2025 werden in den jeweiligen Regionalplänen weiter ausgeführt und konkretisiert. Die Gemeinde Grammetal liegt im Geltungsbereichs des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT) [2], welcher seit 2011 gültig ist und sich seit 2015 in der Fortschreibung befindet. Der Entwurf zur Fortschreibung konkretisiert den Grundsatz 2.4.1 des LEP 2025 mehrfach. So wird ausgeführt:

„G 2-1: Die Funktionsfähigkeit der historisch gewachsenen Siedlungsbereiche und Ortskerne soll mittels Sanierung bzw. Revitalisierung und Neuordnung nachhaltig gesichert werden.

G 2-6: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-7: Bestehende Baugebiete sollen ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“

Um bei der aktuellen Erstellung des FNPs diesen Grundsätzen gerecht werden zu können, bedarf es einer Betrachtung der im Gemeindegebiet gegebenen Flächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen.

1.2 Zielstellung

Im Bundesland Thüringen ist das *Flächenmanagement-Tool für Thüringen* (FLOO-TH) für alle Gemeinden verfügbar. In diesem Tool können bspw. Baulücken erfasst und verwaltungsseitig geführt werden. Aufgrund der Neubildung der Gemeinde Grammetal im Jahr 2020 ist bisher jedoch noch kein Datenbestand für die Gemeinde erfasst worden, welcher innerhalb dieses Tools hinterlegt werden konnte.

Das vorliegende Baulückenkataster stellt deshalb eine erstmalige Erhebung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne des § 200 Abs. 3 BauGB dar.

Entsprechend dem Charakter einer Ersterhebung sollen alle Baulücken im Gemeindegebiet, gegliedert nach den einzelnen Ortsteilen, erfasst und kartiert werden. Ergänzend zu diesen Baulücken werden mindergenutzte Flächen erfasst, welche potenziell für eine Nachverdichtung geeignet sind, jedoch im Gegensatz zu Baulücken, nicht unmittelbar bebaubar sind.

Die Ergebnisse werden dabei im Kapitel 3 dieser Verschriftlichung vorgestellt und sind in Form von Ortsteilkarten visualisiert.

1.3 Begriffsbestimmung

Flurstück

Ein Flurstück wird im Bundesland Thüringen durch das Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) [3] definiert. Dieses führt in § 9 Abs. 2 aus: *„Ein Flurstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der unter einem besonderen Ordnungsmerkmal geführt wird. Eine Flurstücksgrenze ist in der Regel die geradlinige Verbindung zwischen zwei Grenzpunkten, sofern sie nicht durch einen Kreisbogenabschnitt gebildet wird.“*

Ein Flurstück ist somit eine geometrische Fläche, die durch Flurstücksgrenzen eingefasst ist. Die Flurstücksgrenzen sind wiederum die direkten Verbindungen zwischen den einzelnen Grenzpunkten. Die Grenzpunkte und damit verbunden die Flurstücksgrenzen werden gemäß § 9 Abs. 6 ThürVermGeoG durch Vermessungen bestimmt.

(Bau)Grundstück

Ein Grundstück wird durch die Eintragung in das örtliche Grundbuch definiert. Diese Eintragung erfolgt auf Grundlage der Grundbuchordnung der Bundesrepublik Deutschland. Ein Grundstück kann sowohl ein, als auch aus mehreren Flurstücken umfassen.

Aus einem Grundstück wird ein Baugrundstück, wenn Baurecht für dieses gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs der Bundesrepublik Deutschland besteht.

Baulücke

Eine Baulücke ist ein Baugrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbau- oder gemischt genutzte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Bebauungszusammenhangs kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung bzw. Versorgung mit Medien (Strom, Wasser, Gas, Internet, etc.) weitestgehend gesichert ist. Im Vernehmen mit der klaren Flurstückszuordnung wäre eine Bebauung potenziell jederzeit möglich.

Auf eine Unterscheidung zwischen einer ungenutzten Baulücke (Brachfläche) und einer Baulücke mit temporärer Zwischennutzung wird im vorliegenden Kataster verzichtet.

Mindergenutzte Fläche

Eine mindergenutzte oder minderbebaute Fläche befindet sich ebenfalls innerhalb oder am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und kann mehrere Flurstücke umfassen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbau- oder gemischt genutzte Baufläche ausgewiesen.

Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Fläche aktuell in Nutzung befindet, diese jedoch aus planerischer Sicht ein Entwicklungspotenzial hin zu einer Wohnbebauung und damit einhergehend zu einer Nachverdichtung aufweist.

Historisch gewachsene dörfliche und kleinstädtische Strukturen weisen vermehrt schmale, aber lange / tiefe Grundstücke mit großen Gartenflächen auf. Diese Gartenflächen sind oft nur gering bebaut (bspw. Garagen oder Schuppen) oder verfügen über gar keine Bebauung. Diese Gartenfläche befinden sich zumeist im rückwertigen Grundstücksbereich, welcher durch eine weitere Straße erschlossen ist. Eine weitere typische Ausprägung ist, dass die Gartenbereiche „neben“ der Bebauung, entlang der Erschließungsstraße liegt.

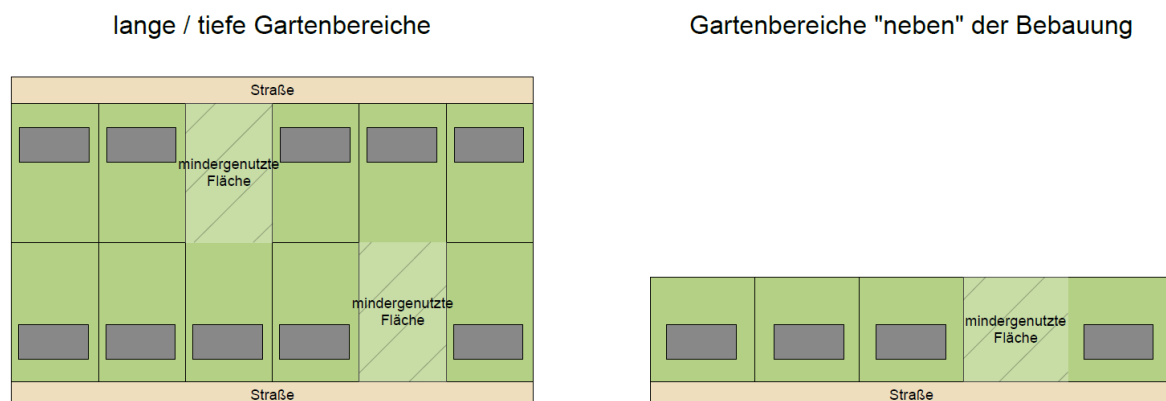


Abbildung 1: Schematische Darstellung für mindergenutzte Flächen

Im Rahmen einer Flurstücks- / Grundstücksteilung können diese Nachverdichtungspotenziale gehoben und für eine entsprechende Bebauung qualifiziert werden.

2 Methodik

2.1 Datengrundlagen

ALKIS-Daten

Die Datengrundlage für die Erstellung des Katasters bilden die offenen Geodaten des Freistaats Thüringen, unter Verwendung der ALKIS-Daten. Die ALKIS-Daten umfassen dabei die Flurstücke, die Bebauung, die Nutzungen der einzelnen Flurstücke sowie die Nutzung über Flurstücke hinweg.

Der Datenabruf erfolgte am 14.07.2025 für das gesamte Gebiet der Gemeinde Grammetal.

Flächennutzungsplan

Ergänzt wurden diese Daten um den aktuellen Arbeitsstand des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Dieser Datenstand datiert auf den Januar 2026 und beinhaltet dadurch bereits die Ergebnisse der Überarbeitung des am 28.08.2024 veröffentlichten 1. Entwurfs der FNP Grammetal.

Verwendet wurden alle Wohnbauflächen sowie alle gemischten Bauflächen.

2.2 Datenanalyse

Die Datenanalyse erfolgte GIS-basiert unter Verwendung des Programms *ArcMap Pro*.

Baulücken

Für die Ermittlung der Baulücken wurden die ALKIS-Flurstücke betrachtet, welche unbebaut sind und innerhalb der Wohnbau- oder gemischten Bauflächen des FNPs liegen.

Die Flurstücke wurden anschließend entsprechend ihrer Nutzung gefiltert. Ausgeschlossen wurden alle Flurstücke welche als Nutzung *Weg*, *Strassenverkehr*, *Bahnverkehr* oder *Fliessgewässer* hinterlegt haben.

Eine weitere Filterung erfolgte auf Grundlage der Größe der Flurstücke. Aufgrund der vor Ort typischen großen Grundstücksgrößen wurden alle Flurstücke mit weniger als 400 m² Fläche ausgeschlossen.

In einem dritten Filterungsschritt wurde die Zugänglichkeit der Flächen geprüft. Es wurden nur Flurstücke beibehalten, welche unmittelbar an Flurstücke angrenzen, bei welchen eine der Nutzungen *Weg*, oder *Strassenverkehr* hinterlegt ist, um bspw. gefangene Hinter- oder Innenhöfe auszuschließen.

Mindergenutzte Flächen

Zur Ermittlung von mindergenutzten Flächen wurden alle ALKIS-Flurstücke betrachtet, welche bebaut sind und innerhalb der Wohnbau- und gemischten Bauflächen des FNPs liegen

Die Flurstücke wurden anschließend entsprechend ihrer Nutzung gefiltert. Ausgeschlossen wurden alle Flurstücke, welche als Nutzung *Weg*, *Strassenverkehr*, *Bahnverkehr* oder *Fliessgewässer* hinterlegt haben.

Eine weitere Filterung erfolgte auf Grundlage der Größe der Flurstücke. Alle Flurstücke mit weniger als 400 m² Fläche wurden ausgeschlossen.

In einem dritten Filterungsschritt wurden alle Flurstücke ausgeschlossen, welche zu mehr als 10% von Bebauung bedeckt waren oder durch Gebäude (teilweise) überlagert werden, deren Nutzung *Wohngebäude* ist.

2.3 Ergebnisverifikation

Da offene Geodaten nicht tagesaktuell zur Verfügung gestellt werden, bedarf es einer Überprüfung der ermittelten Ergebnisse.

Auswertung Orthophotos

In Thüringen erfolgt eine jährliche Befliegung von ca. 50% des Bundeslands, wobei aktuelle Luftbilder und Orthophotos erstellt werden. Die Gemeinde Grammetal wurde letztmalig im Mai 2024 befliegen, sodass der verwendete Datenstand etwa ein Jahr alt ist.

Durch eine Gegenüberstellung der Orthophotos mit den ALKIS-Daten sowie den Wohnbau- und gemischten Bauflächen des aktuellen FNP-Arbeitsstands wird sichtbar, dass der ALKIS-Datenbestand in Teilen stark veraltet ist und Neubauaktivitäten der letzten Jahre nur bedingt aufgreift.

Wie in nachfolgender Abbildung 2 am Beispiel des Ortsteils Isseroda zu sehen ist, gab es umfängliche Bauaktivität am östlichen Rand des Ortsteils. Diese spiegelt sich auch in den Flächenausweisungen des FNP wieder, ist jedoch noch nicht in den ALKIS-Daten hinterlegt.

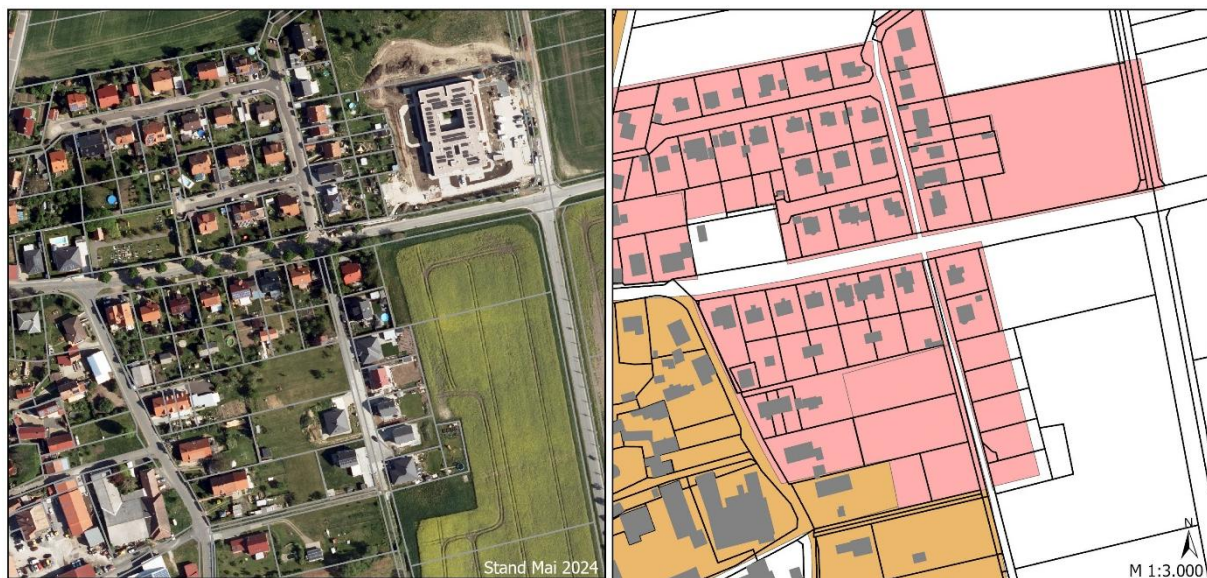


Abbildung 2: Vergleich Luftbild und Geodaten am Beispiel östlicher Ortsrand Isseroda

In Folge dessen hat die Analyse der ALKIS-Daten eine Vielzahl von Baulücken und mindergenutzten Flächen in diesem Bereich ergeben, welche real jedoch bereits bebaut sind. Diese Differenz in den Daten ist in fast allen Ortsteilen der Gemeinde gegeben, wodurch eine weitere, detaillierte Überprüfung der Ergebnisse notwendig wurde.

Ortsbegehung

Diese notwendige Detailprüfung erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung am 25.07.2025. Die Begehung wurde von zwei Mitarbeitern der BCE – Björnssen Beratende Ingenieure durchgeführt und hatte zwei inhaltliche Prüfschwerpunkte:

- Ergebnisprüfung der mittels Orthophotos konkretisierten ALKIS-Datenauswertung
- Eignungsprüfung der übrigen Grundstücke / Flurstücke hinsichtlich Nachverdichtung

3 Ergebnisse

3.1 Baulücken

In Zweidrittel der 16 Ortsteile können Baulücken identifiziert werden. Festzustellen ist dabei, dass sechs Ortsteile jeweils nur eine Baulücke aufweisen, während der Ortsteil Ulla mit sechs Baulücken das obere Ende der Spanne markiert.

Eine klare Konzentration der Baulücken innerhalb von Wohnbau- oder gemischten Bauflächen kann nicht festgestellt werden. Dies ist vielmehr ortsteilabhängig und deshalb auch davon abhängig, in wie weit neuere Wohnbauflächen als Ergänzung der historisch gewachsenen gemischten Bauflächen vorhanden sind. Während Ulla zu etwa gleichen Teilen aus Wohnbau- und gemischten Bauflächen besteht und sich jeweils drei Baulücken in den beiden Flächentypen befinden, liegen die beiden Baulücken in Troistedt innerhalb von gemischten Bauflächen, da der Ortsteil über keine Wohnbauflächen verfügt.

Ortsteil	Nr.	Flurstücke, Flur		Fläche	Größe
Bechstedtstraß	1	91	Flur 2	MI	1.780 m²
Daasdorf am Berge	2	121/23, 121,38, 122/12	Flur 2	W	548 m²
Isseroda	3	19/25	Flur 1	MI	1.038 m²
Isseroda	4	74/7	Flur 1	W	666 m²
Isseroda	5	51	Flur 1	MI	962 m²
Mönchenholzhausen	6	378/27	Flur 4	W	580 m²
Mönchenholzhausen	7	108/3	Flur 1	MI	736 m²
Nohra	8	201/12	Flur 2	MI	407 m²
Obergrunstedt	9	357/5, 357/17	Flur 4	W	827 m²
Obergrunstedt	10	357/2	Flur 4	W	532 m²
Obergrunstedt	11	357/21	Flur 4	W	909 m²
Obergrunstedt	12	357/18	Flur 4	W	454 m²
Obernissa	13	89,	Flur 1	MI	640 m²
Sohnstedt	14	Teile von 31; 32,	Flur 1	MI	1.110 m²
Troistedt	15	11/1	Flur 1	MI	750 m²
Troistedt	16	78	Flur 1	MI	850 m²
Ulla	17	8/4	Flur 1	MI	625 m²
Ulla	18	196/11	Flur 3	W	2.662 m²
Ulla	19	199//10	Flur 3	MI	656 m²
Ulla	20	199/9,	Flur 3	MI	980 m²
Ulla	21	201/24	Flur 3	MI	728 m²
Ulla	22	Teile von 231/26	Flur 4	W	890 m²
Utzberg	23	130/4	Flur 1	MI	600 m²
Grammetal	23				19.930 m²

Tabelle 1: Baulückenübersicht Gemeinde Grammetal © BCE 2025

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bis zu 23 Baulücken im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Mit Ausnahme von zwei Baulücken in Bechstedtstraß und Ulla, liegen die Grundstücksgrößen dabei innerhalb der vor Ort typischen Spektrums einer Flächengröße von ca. 400 – 1.200 m².

3.2 Mindergenutzte Flächen

Mindergenutzte Flächen sind mit Ausnahme von Bechstedtstraß in 15 Ortsteilen von Grammetal gegeben. Festzustellen ist dabei, dass es zumeist mehrere Flächen in den jeweiligen Ortsteilen gibt. Diese sind oftmals innerhalb der historisch gewachsenen Flächen mit gemischter Nutzung verortet, womit eine klare Konzentration auf diesen Flächentyp festgestellt werden kann.

Ortsteil	Nr.	Flurstücke, Flur		Fläche	Größe
Daasdorf am Berge	1	8/5	Flur 1	MI	1.056 m ²
Daasdorf am Berge	2	9/3	Flur 1	MI	806 m ²
Daasdorf am Berge	3	24, 25	Flur 1	MI	745 m ²
Daasdorf am Berge	4	12/2	Flur 1	MI	448 m ²
Daasdorf am Berge	5	117/1	Flur 2	W	1.396 m ²
Eichelborn	6	Teile von 75	Flur 1	MI	1.069 m ²
Hayn	7	58/45	Flur 2	W	588 m ²
Hopfgarten	8	34/1	Flur 1	W	814 m ²
Hopfgarten	9	Teile von 1871	Flur 1	W	559 m ²
Hopfgarten	10	Teile von 66	Flur 1	W	351 m ²
Hopfgarten	11	22/2	Flur 1	MI	1.039 m ²
Isseroda	12	62/1, 62/2, 63, 64	Flur 1	MI	656 m ²
Isseroda	13	20/11	Flur 1	MI	1.029 m ²
Isseroda	14	Teile von 24	Flur 1	MI	1.721 m ²
Isseroda	15, 16	4/2, 4/3, 36/5	Flur 1	MI	1.202 m ²
Isseroda	17, 18	65, 66/1	Flur 1	MI	1.456 m ²
Isseroda	19	Teile von 182/15	Flur 2	W	2.124 m ²
Mönchenholzhausen	20	75/1, 75/2, 76/1, 76/2	Flur 1	MI	1.511 m ²
Mönchenholzhausen	21	Teile von 108/4	Flur 1	MI	1.207 m ²
Niederzimmern	22	276/2	Flur 2	MI	1.677 m ²
Niederzimmern	23	268	Flur 2	MI	959 m ²
Niederzimmern	24	Teile von 283/2, 284/1	Flur 2	MI	1.329 m ²
Niederzimmern	25	Teile von 13	Flur 1	MI	849 m ²
Niederzimmern	26, 27	Teile von 5, 7, 8/2	Flur 1	MI	1.906 m ²
Niederzimmern	28	Teile von 60/1, 61	Flur 1	MI	600 m ²

Ortsteil	Nr.	Flurstücke, Flur		Fläche	Größe
Niederzimmern	29	Teile von 62, 63/2	Flur 1	MI	840 m ²
Niederzimmern	30	Teile von 182	Flur 1	MI	1.201 m ²
Niederzimmern	31	Teile von 176, 177, 178	Flur 1	MI	1.151 m ²
Nohra	32	38/1	Flur 1	MI	751 m ²
Obergrunstedt	33	71	Flur 1	MI	926 m ²
Obernissa	34	Teile von 38/1, 40/3	Flur 1	MI	1.461 m ²
Obernissa	35	Teile von 2, 58/3	Flur 1	MI	911 m ²
Ottstedt am Berge	36	20/2	Flur 1	MI	471 m ²
Ottstedt am Berge	37	Teile von 32/1	Flur 1	MI	691 m ²
Ottstedt am Berge	38	Teile von 49	Flur 1	MI	416 m ²
Ottstedt am Berge	39	Teile von 50	Flur 1	MI	440 m ²
Sohnstedt	40	24/3	Flur 1	MI	816 m ²
Troistedt	41	Teile von 55	Flur 1	MI	410 m ²
Troistedt	42	57	Flur 1	MI	489 m ²
Ulla	43	Teile von 201/7	Flur 3	MI	772 m ²
Ulla	44	Teile von 201/6	Flur 3	MI	642 m ²
Ulla	45	Teile von 201/9	Flur 3	MI	694 m ²
Ulla	46	201/13	Flur 3	MI	772 m ²
Gesamt	46				40.951 m²

Tabelle 2: Übersicht mindergenutzte Flächen Gemeinde Grammetal © BCE 2025

Insgesamt können für das Gemeindegebiet von Grammetal 46 mindergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzialen ermittelt werden.

3.3 Zusammenfassung

In der Gemeinde Grammetal besteht ein Potenzial zur Nachverdichtung innerhalb der 16 Ortsteile. Dieses Potenzial ist ungleichmäßig zwischen den Ortsteilen verteilt. Während kleinere Ortsteile wie bspw. Bechstedtstraß, Eichelborn oder Hayn nur über ein bis zwei, in Teilen auch drei Flächen verfügen, welche sich zur Nachverdichtung unter Beibehaltung der ortsbildtypischen größeren Grundstückszuschnitte eignen, zeigen die größeren Ortsteile, allen voran Niederzimmern, Isseroda oder Ulla eine größere Zahl von Potenzialflächen auf.

Insgesamt konnten 23 Baulücken, 46 mindergenutzte Flächen ermittelt werden. Nach Abschluss der Geodatenanalyse lag die Zahl der ermittelten Flächen noch etwa doppelt so hoch. Erst im Rahmen der Luftbildanalyse sowie der Ortsbegehung wurde deutlich, dass durch die rege Bautätigkeit im Gemeindegebiet eine Vielzahl von Baulücken sowie ein nicht unerheblicher Teil der mindergenutzten Flächen bereits bebaut wurden bzw. aktuell bebaut wird.

Es kann deshalb festgestellt werden, dass die zur Nachverdichtung geeigneten Grundstücke durchaus marktaktiv sind und im Rahmen der zukünftigen Wohnbedarfsplanung entsprechend den Zielen der Landeentwicklungs- und Raumplanung mit zu berücksichtigen sind.

Gemäß der Auskunft der Gemeindeverwaltung befindet sich aktuell jedoch keine der Baulücken und auch keine der mindergenutzten Flächen im Besitz der Gemeinde, sodass durch diese aktuell keine steuernde / lenkende Wirkung ausgeübt werden kann. In Folge dessen hängt eine zukünftige Bebauung der Flächen gegenwärtig ausschließlich von den Interessen der jeweiligen (privaten) Eigentümer ab, sodass die Marktverfügbarkeit der ermittelten Nachverdichtungspotenziale als hoch volatil einzuschätzen ist.

Diese Volatilität sollte bei zukünftigen Planungen durch die Gemeinde berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird empfohlen, das Kataster zukünftig über das FLOO-TH fortzuführen. Durch regelmäßige Begehungen des Gemeindegebiets sowie Befragungen der Bevölkerung können ergänzende Daten zu Leerständen sowie zu Veräußerungsabsichten von bestehenden Wohnungen und von Flächen mit Potenzialen zur Nachverdichtung erhoben und in das FLOO-TH mit eingepflegt werden. Diese würden ein umfängliches Bild zur Verfügbarkeit von Innenentwicklungsflächen in Grammetal generieren, wodurch die aktuelle Volatilität der Daten mittel- bis langfristig stark reduziert werden kann.

Aufgestellt:

G. Höhne, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Leipzig, Januar 2026

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH

Ortsteilkarten

Ortsteil: Bechstedtstraß



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

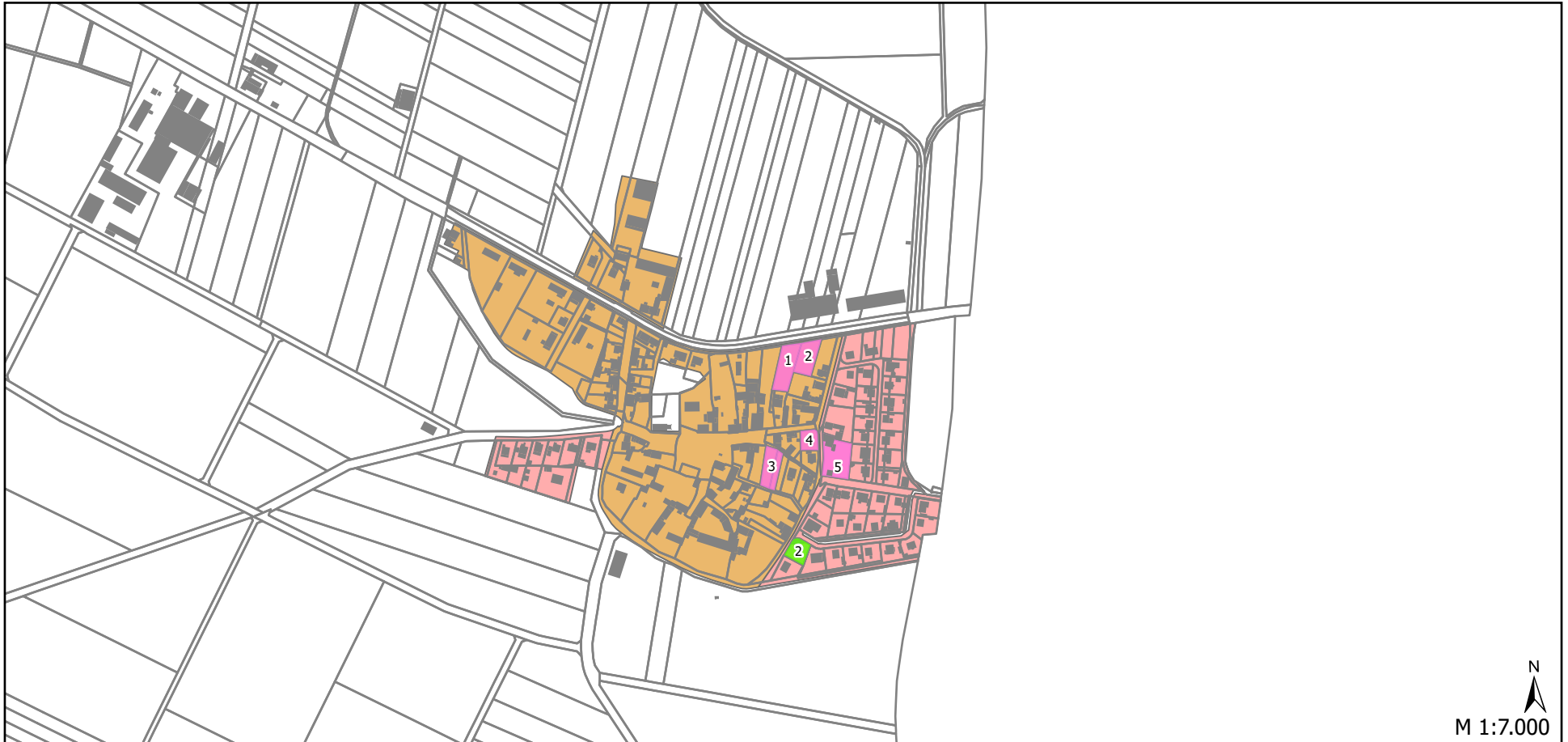
Datum: 15.01.2025

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Daasdorf am Berge



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

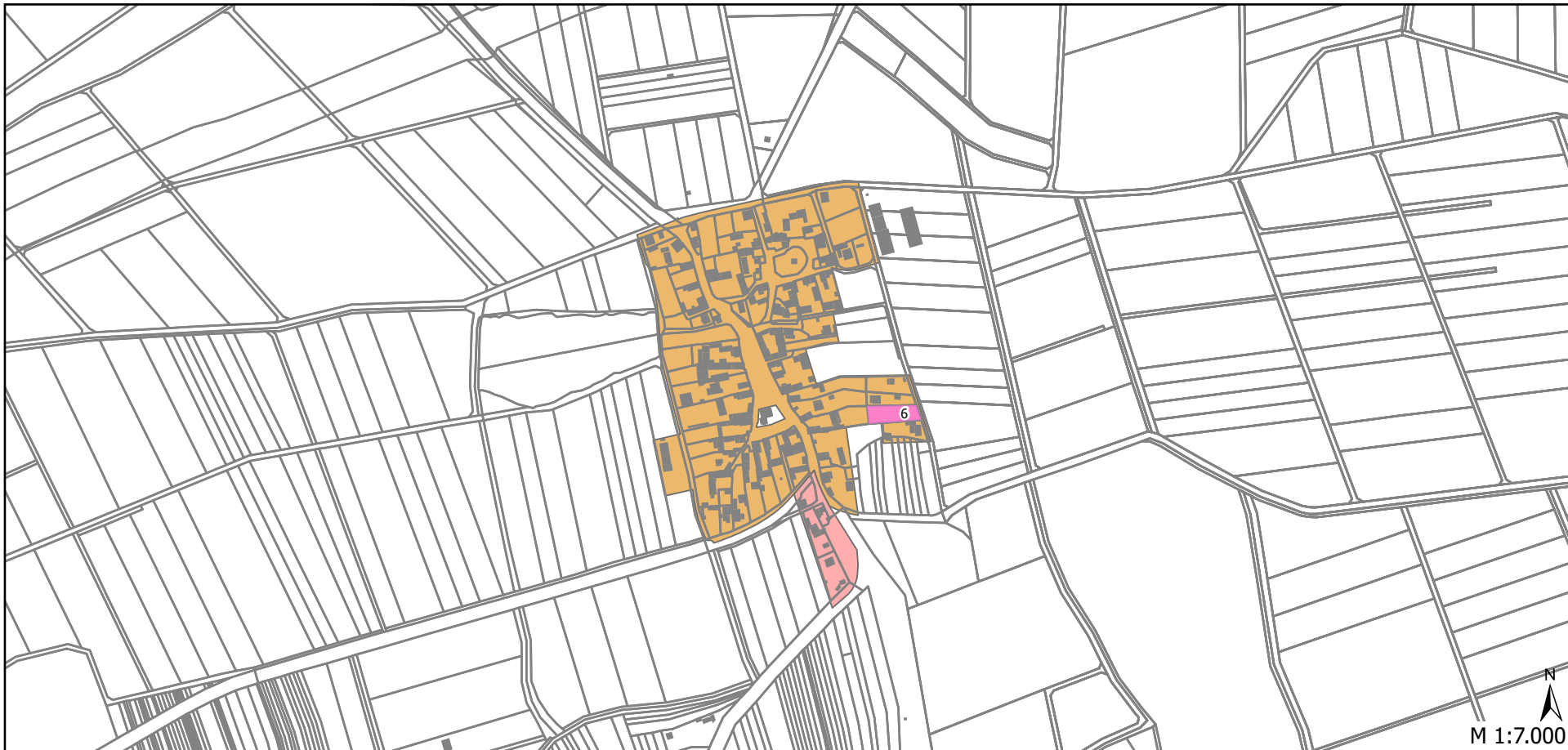
Datum: 15.01.2025

BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Eichelborn



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

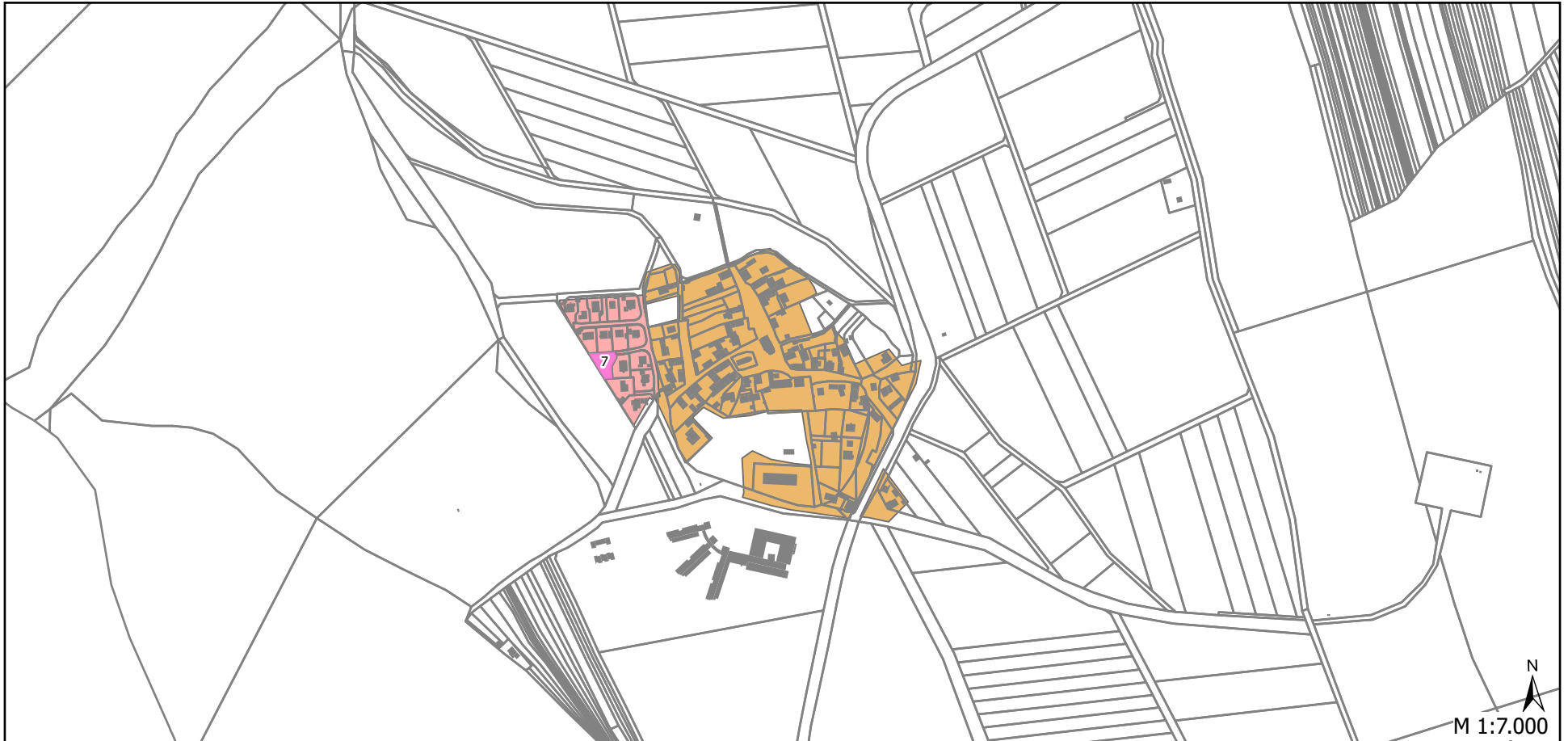
Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Hayn



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Hopfgarten



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

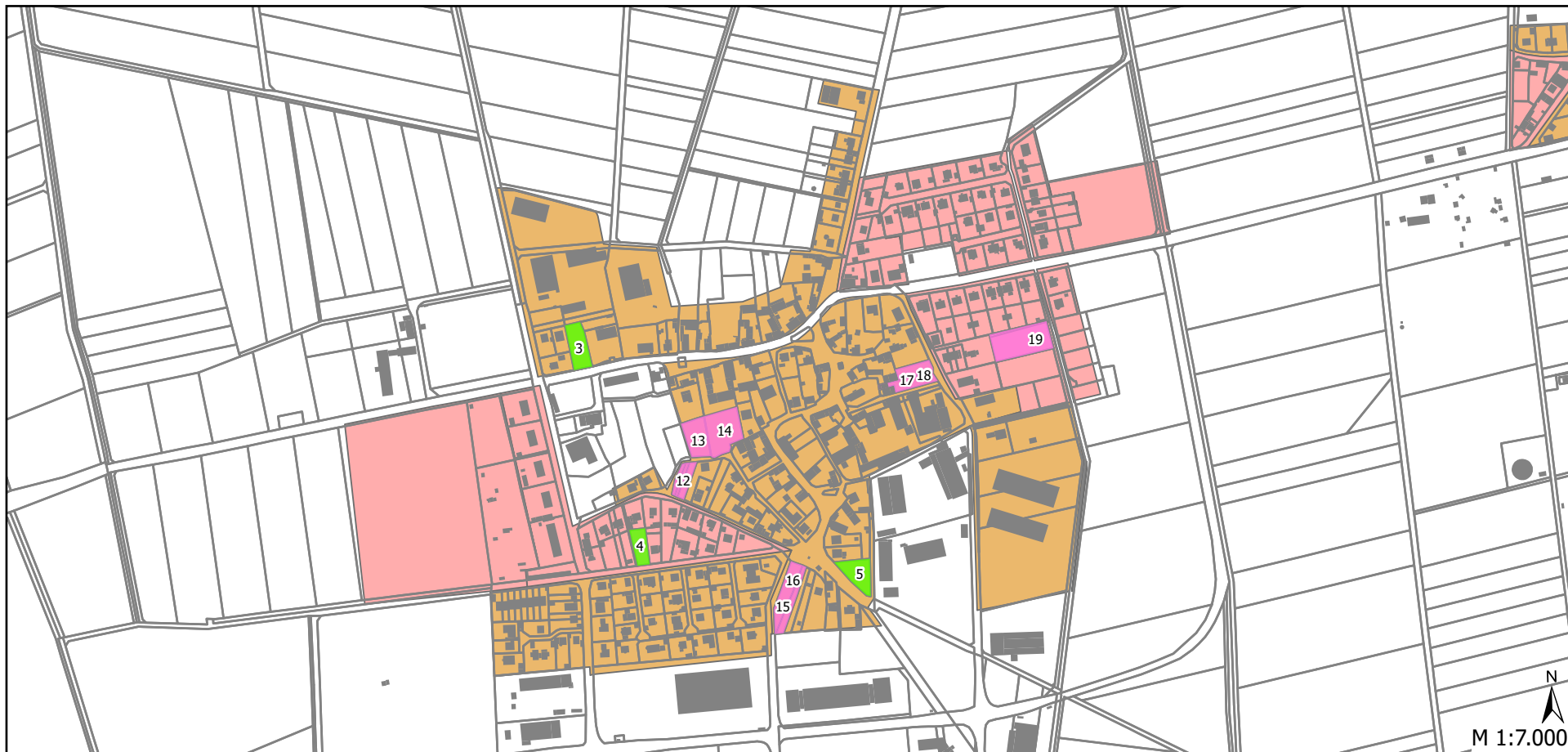
Datum: 15.01.2025

BCI
BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Isseroda



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Mönchenholzhausen



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Niederzimmern



Zeichenerklärung

-  Bebauung (gemäß ALKIS)
-  Flurstücke (gemäß ALKIS)
-  Baulücken
-  Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
-  Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
-  Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

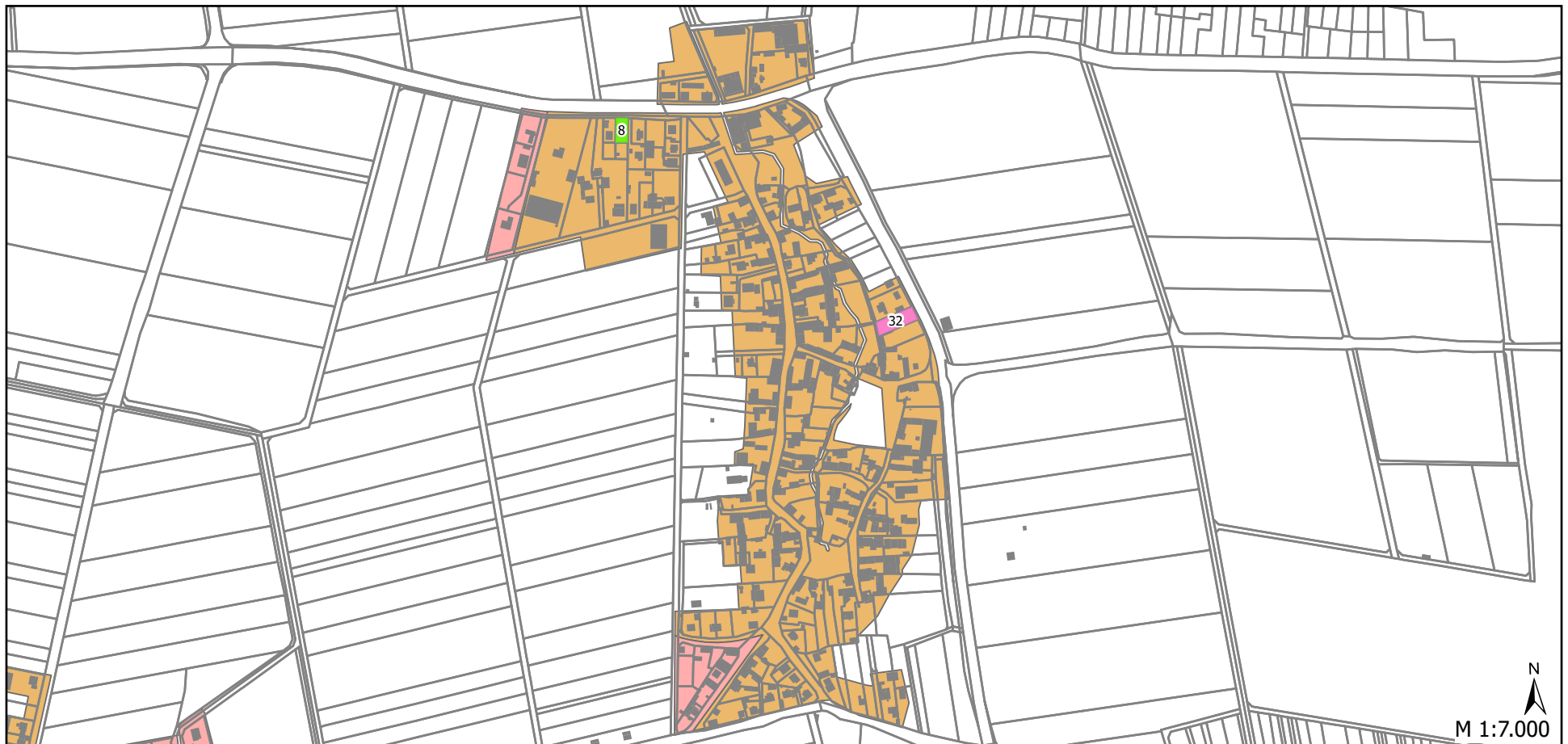
Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak


BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Nohra



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025


BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Obergrunstedt



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Oberrissa



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025


BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Ottstedt am Berge



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Sohnstedt



Zeichenerklärung

-  Bebauung (gemäß ALKIS)
-  Flurstücke (gemäß ALKIS)
-  Baulücken
-  Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
-  Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
-  Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025


BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Troistedt



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

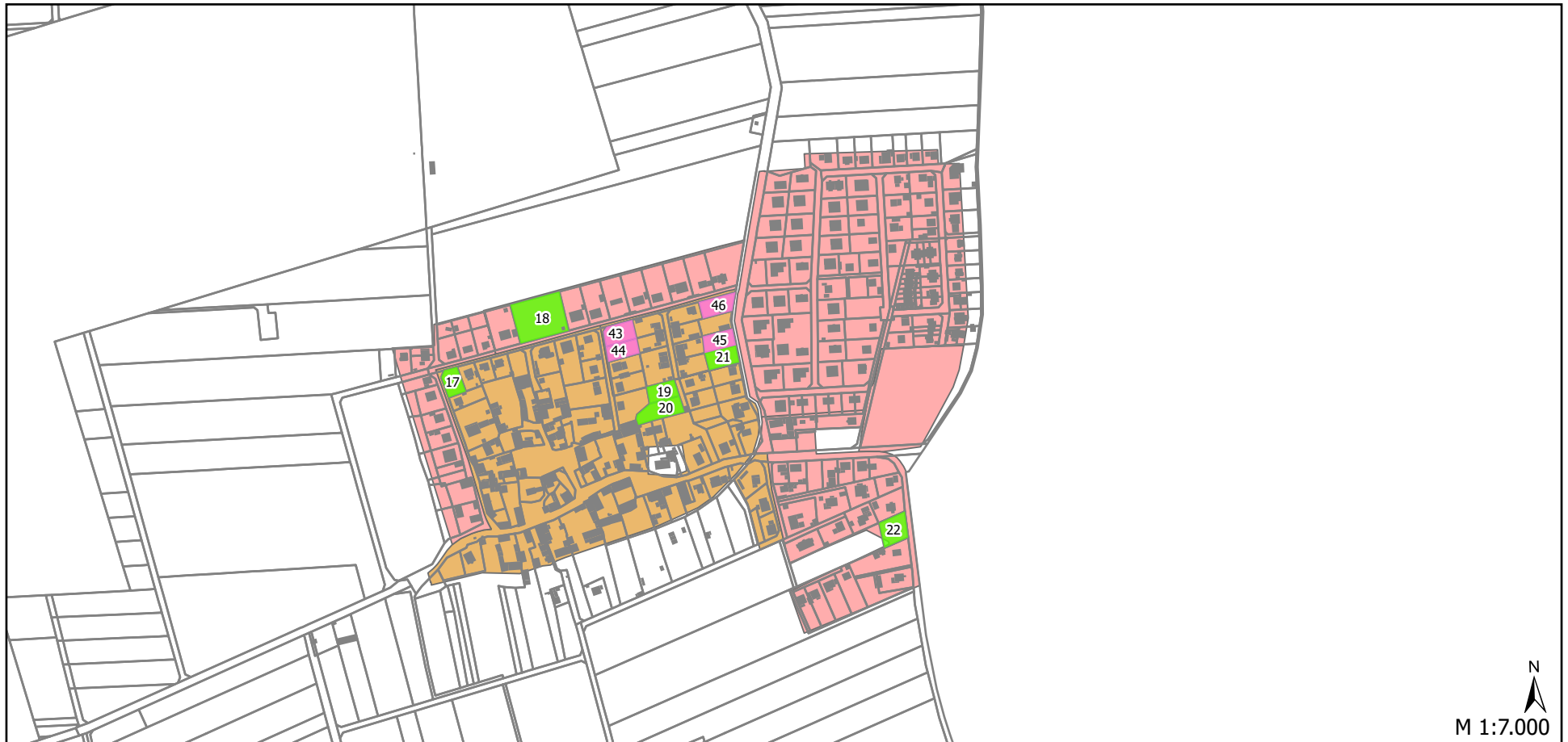
Datum: 15.01.2025


BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Ulla



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11

Ortsteilkarten

Ortsteil: Utzberg



Zeichenerklärung

- Bebauung (gemäß ALKIS)
- Flurstücke (gemäß ALKIS)
- Baulücken
- Entwicklungspotenzial mindergenutzte Fläche
- Gemischte Baufläche (gemäß FNP)
- Wohnbaufläche (gemäß FNP)

Auftraggeber:
Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19, 99428 Grammetal

Erstellt:
G. Höhne, M.Sc.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202131965

Datum: 15.01.2025

BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28, 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11