LANDRATSAMT WEIMARER LAND

LANDRATSAMT WEIMARER LAND-Bahnhofstraße 28-99510 Apolda

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28,
04103 Leipzig

Bauamt

Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
		II/620/	642	08.05.2026

Flächennutzungsplan mit integrierter Freiraumplanung der Gemeinde Grammetal

Hier: Gebündelte Stellungnahme zur Vorabstimmung - Planstand 27.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 8. April 2026 haben Sie das Landratsamt Weimarer Land um eine Stellungnahme zum o. g. Verfahren gebeten. Wir haben die Planunterlagen an die Fachämter unseres Hauses weitergeleitet, deren Belange durch die Planung berührt werden, und sie zur Abgabe einer Fachstellungnahme aufgefordert. Bei Rückfragen zu den nachstehenden Fachstellungnahmen wenden Sie sich bitte an die jeweilig angegebenen Sachbearbeiter/innen.

Bauamt
Bauordnung - Untere Bauaufsichtsbehörde
Bauleitplanung und Kreisentwicklung
Auskunft erteilt:

Wir begrüßen die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose sowie die Einarbeitung des Katasters zur Ermittlung von Baulücken, Leerstand und mindergenutzten Flächen. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose bildet eine nachvollziehbare Grundlage für die Planungsentwicklung der Gemeinde.

Unter den vorhandenen städtebaulichen Planungen sind die rechtswirksamen Flächennutzungspläne, die überplant werden sollen, aufzulisten. Im Falle von Veränderungen sind diese zu begründen.

- Flächennutzungsplan Daasdorf am Berge, rechtswirksam seit dem 26.08.1992
- Flächennutzungsplan Mönchenholzhausen (einschließlich Eichelborn, Hayn, Obernissa und Sohnstedt), rechtswirksam seit dem 10.06.2000
- Flächennutzungsplan Niederzimmern, rechtswirksam seit dem 08.09.2001.

Die Auflistung der Bauleitpläne der Gemeinde mit Arbeitsstand vom 28.08.2024 (siehe Seite 30) muss noch von der Gemeinde überprüft werden. Zu prüfen ist die Rechtswirksamkeit der auf Grundlage des damaligen § 13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne. Dies betrifft die folgenden Pläne:

- Bebauungsplan Nr. 13 Wohngebiet Am Roten Stein – nördlich Ortsrand
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pflegeeinrichtung Am Nohraer Weg
- Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet Feldkiecker – westlicher Ortsrand

Die in der Stellungnahme vom 22.11.2024 im Rahmen der erneuten Beteiligung von uns geäußerten Aussagen wurden ergänzt und eingearbeitet.

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

Auskunft erteilt:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelung

Mit dem Schreiben vom 08.04.2026 wurde die Untere Naturschutzbehörde durch die Bauplanung des Landratsamtes Weimarer Land um eine Stellungnahme zum ergänzten Entwurf (Stand: 27.02.2026) des Flächennutzungsplans mit integrierter Freiraumplanung der Gemeinde Grammetal gebeten. Zur Beurteilung wurde neben der kartografischen Darstellung, die Begründung sowie der Umweltbericht zur Verfügung gestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Schutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope

Die Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope, die anteilig oder vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grammetal liegen, wurden in der Begründung sowie in der Karte B-5 „Übersicht Schutzgebiete" korrekt dargestellt und in der Planung berücksichtigt. Schutzgebiet sind von den Planungen nicht betroffen. Die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen ist bei der Sonderbaufläche IR_3_S und der Gewerblichen Baufläche UB_1_G gegeben. Grundsätzlich sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gemäß *§ 30 BNatSchG* i.V.m. *§ 15 ThürNatG*, gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen sind nach *§ 30 Abs. 2 BNatSchG* verboten. Auf Antrag kann eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Ausgleich muss durch Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise kompensiert werden.

Raumplanung und Landschaftsplan

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Zielstellungen und Grundsätze der Raumordnung mit den nachfolgenden übergeordneten Planungen abgeglichen: den Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025), den Regionalplan der Planungsregion Mittelthüringen 2011 (RP-MT 2011), dem Integrierten Regionalentwicklungskonzept (IREK) der Impulsregion Erfurt-Weimar-Jena sowie dem Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept Grammetal (ILEK).

Die gemeindlichen Planungen des Flächennutzungsplans weichen indes in ihren Zielen von den Vorgaben des Landschaftsplanes „Weimarer Land West" ab. Dieser wurde in den eingereichten Unterlagen nicht ausreichend beachtet. Landschaftspläne dienen als räumlich -konzeptionelle Fachplanung des Naturschutzes und sind bei einer Erarbeitung von Flächennutzungsplänen zwingend zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den *§§ 14* und *15 BNatSchG* ist i.d.R. im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu behandeln und damit nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Durch den Entwurfsverfasser wurde dennoch bereits festgestellt, dass die geplanten Vorhaben einen Eingriff im Sinne des *§ 14 Abs. 1 BNatSchG* darstellen. Die Ermittlung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in nachgelagerten Verfahren.

Artenschutz

In nachgelagerten Verfahren sind die Durchführungen spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen sowie gegebenenfalls Schutzmaßnahmen, insbesondere bei potenziellen Habitatzerstörungen (z.B. Feldhamster-Schwerpunktgebiete) und zur Vermeidung der o.g. Verbotstatbestände, notwendig.

Auf artenschutzrechtliche Belange ist grundsätzlich und zwingend zu achten. Die allgemeinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Zerstörung von Lebensstätten, *§ 44 Abs. 1 BNatSchG*) sind einschlägig. Artenschutzrechtliche Konflikte sind zu vermeiden.

Generell gilt weiterhin das Verbot des *§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG*, wonach zum Schutz hecken- und baumbrütender Vögel Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September jeden Jahres nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen sind. Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Umweltbericht

Grundsätzlich behalten die vorangegangenen Stellungnahmen II/UA/Ho/EGT/24-08 und I/2/Vi-092-51 weiterhin Gültigkeit. Gegen in dieser Stellungnahme nicht näher bezeichnete Planflächen bestehen keine Einwände. Es sind jedoch die o.g. geltenden Vorschriften und gesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Für geplante Sonderbaufläche IR_3_S (2,33 ha) in Isseroda ist zukünftig die Errichtung einer Photovoltaikanlage beabsichtigt. Der östliche als Grünland genutzte Bereich ist gemäß *§ 30 BNatSchG* i.V.m. *§ 15 ThürNatG* als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Gesetzlich geschützte Biotope sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen sind nach *§ 30 Abs. 2 BNatSchG* verboten.

Es kann auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Ausgleich muss durch Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise kompensiert werden. Es ist empfehlenswert das Sonderbaugebiet auf die Flächen außerhalb des Biotops zu begrenzen.

Die Darstellung des gesetzlich geschützten Biotops ist auf dem Ausschnitt des FNP auf der Seite 143 der Begründung nicht vollständig dargestellt. Die korrekte Darstellung ist in dem Anhang B4_Schutzgebiete enthalten.

Nach Durchsicht der Unterlagen sowie der vorangegangenen naturschutzfachlichen Stellungnahmen ist ein Aspekt in den bisherigen Ausarbeitungen noch nicht in vollem Umfang gewürdigt worden. Deshalb möchte ich dazu anregen folgendes Thema in den weiteren Prozess einzubeziehen:

Die geplante Wohnbaufläche MH_3_M (0,42 ha) in Mönchenholzhausen befindet sich innerhalb des Feldhamster-Schwerpunktgebietes 1 „Mönchenholzhausen". Der Feldhamster (*Criteus criteus*) ist gemäß Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie i.V.m. *§ 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG* eine streng geschützte Art. Laut FFH-Bericht der letzten sowie der vorangegangenen Berichtsperioden weist der Feldhamster einen „ungünstigen – schlechten" FFH-Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeografischen Region auf. In Thüringen ist der Erhaltungszustand ebenso mit „ungünstig - schlecht" eingestuft, mit weiterhin negativem Trend. Nach dem Prioritätskonzept für die FFH-Schutzobjekte Thüringens ist die Art die am höchsten priorisierte Säugetierart (exkl. Fledermäuse). In der Roten Liste Deutschlands sowie Thüringens ist er als „vom Aussterben bedroht" eingestuft. Um ein Aussterben abzuwenden und die rechtlich verpflichtende Sicherung des günstigen FFH-Erhaltungszustandes zu erreichen, besteht dringlicher Handlungsbedarf.

Die Schwerpunktgebiete wurden mit dem Ziel der dauerhaften Sicherung der Habitatflächen und der vorkommenden Populationen abgegrenzt. Das Feldhamster-Schwerpunktgebiet 1 „Mönchenholzhausen" ist aufgrund der Böden, Löss-Schwarzerden, von sehr guter Eignung für eine Besiedlung des Feldhamsters. Aufgrund der Bedeutung des Erhalts der Ackerfläche in dem Bereich der geplanten Baufläche sowie der Vermeidung der Verbote des *§ 44 BNatSchG*, ist der Flächenverlust durch eine weitere Überbauung auszuschließen.

Die als Wohnbaufläche NZ_1_W (0,24 ha) beplante Fläche in Niederzimmern wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und stellt eine wertvolle Pufferfläche zum nördlich gelegenen Vogelschutzgebiet dar. Entsprechend des gültigen Landschaftsplanes „Weimarer Land West" ist in der Entwicklungskonzeption eine weitere Bebauung im Westen, Norden und Osten des Ortes ausgeschlossen. Hier sollen die gut ausgeprägten Ortsränder bauleitplanerisch abgesichert werden. Die Flächengröße wurde in dem aktuellen Entwurf von 0,49 ha auf 0,24 ha verkleinert. Soweit die vorhandenen Gehölze westliche und nördlich der Fläche erhalten bleiben und eine Eingrünung des neuen Ortrandes mit standortgerechten, heimischen und landschaftstypischen Gehölzen erfolgt, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.

Die Einwände der vorherigen Stellungnahmen bezüglich der gemischten Baufläche NZ_4_M (0,13 ha) in Niederzimmern wurden berücksichtigt und in den ergänzten Entwurf zum Flächennutzungsplan übernommen. Der Abstand von mindestens 12 m zu den gesetzlich geschützten Biotopen ist einzuhalten.

Die als gewerbliche Baufläche i.S. eines eingeschränkten Gewerbegebietes NZ_5_eGE (0,9 ha) ausgewiesene Fläche ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Vorgaben des Landschaftsplanes sind mit der geplanten Baufläche vereinbar, solange der neu entstandene Ortsrand landschaftstypisch mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt wird.
Die geplante Wohnbaufläche NZ_10_W in Niederzimmern wurde von 3,73 ha auf 0,11 ha verkleinert. Allerdings halten wir an den Einwänden der vorangegangenen Stellungnahmen fest und bewerten eine Überbauung dieser Fläche als kritisch. Im Landschaftsplan ist der entsprechende Bereich zum Erhalt und zur Extensivierung der Grünlandnutzung, als Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange, ausgewiesen. Der historische gewachsene, regionaltypische Ortsrand soll bauleitplanerisch abgesichert werden und ist an dieser Stelle als besonders schutzwürdige örtliche Frei- und Grünfläche festgesetzt. Die bestehende Gartennutzung entspricht der genannten Festsetzung. Eine Siedlungsentwicklung Richtung Süden ist gemäß des Landschaftsplanes vorrangig.

Bei der geplanten Wohnbaufläche NZ_12_W (0,24 ha) in Niederzimmern handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland. Im Landschaftsplan ist diese Fläche ebenfalls als solche dargestellt. Eine straßenbegleitende Bebauung ist aus naturschutzfachlicher Sicht möglich. Der Ortstrand soll abgerundet und landschaftstypisch mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

Die Planfläche NZ_13_M (0,44 ha) ist gemäß Landschaftsplan „Weimarer Land West" zum größten Teil als Wohn- bzw. gemischte Baufläche festgelegt. Somit stehen der Ausweisung als gemischte Baufläche keine naturschutzfachlichen Bedenken entgegen.

Die geplanten Sonderbauflächen NO_3_S (0,8 ha) und TS_3_S (1,9 ha) sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zum größten Teil ebenso im Landschaftsplan festgesetzt sind. Die geplanten Photovoltaikanlagen widersprechen, sofern unter den Anlagen hochwertiges Grünland entwickelt und gepflegt wird, dem Landschaftsplan nicht. Die Gehölzbestände sind möglichst zu erhalten.
Im Landschaftsplan „Weimarer Land West" ist für die geplante Wohnbaufläche OGS_1_W die bauleitplanerische Absicherung der gut ausgeprägten Ortsrandbereiche sowie die Freiraumsicherung am Siedlungsbereich, insbesondere nach Osten Richtung Niedergrunstedt und im Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet als Zielsetzung festgelegt. Die Fläche stellt aktuell eine Weidefläche mit gutem Gehölzbestand mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung dar. Die Siedlungsentwicklung soll auf die Innenentwicklung gerichtet sein. Falls die Erweiterung der Ortslage sich aus gemeindlicher Sicht als unverzichtbar darstellt, sollte die Siedlungsentwicklung unter Beachtung der dorftypischen Bauweise und -materialien in westlicher Richtung erfolgen. Der gewachsene Ortsrand zwischen dem alten Dorfkern und dem neuen Baugebiet ist unbedingt einzuhalten. Somit bleibt der Einwand der vorhergehenden Stellungnahmen II/UA/Ho/EGT/24-08 und I/2/Vi-092-51 bestehen. Die östliche Ausbreitung der Wohnbaufläche sollte sich an der südlich angrenzenden Bebauung orientieren. Der neue nördliche und östliche Ortsrand soll zu ortstypischen, artenreichen Hausgärten- und Grünlandflächen entwickelt werden.

Gemäß des Landschaftsplanes hat die zu bebauende Wohnbaufläche OGS_4_W (0,2 ha) in Obergrunstedt eine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Grundstück ist vorrangig für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept vorgesehen. Es handelt sich um einen schutzwürdigen Flurbereich, dessen Erhalt, Pflege und Entwicklung im Vordergrund steht. Aufgrund der geringen Flächengröße und unter Beachtung der Entwicklung hochwertiger Garten- und Grünflächen, bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände. Die bestehenden Gehölze sollen möglichst erhalten bleiben.

Die gemischte Baufläche OTS_1_W (0,42 ha) in Ottstedt ist im Landschaftsplan als Gewerbefläche festgesetzt und wird größtenteils als solche genutzt. Somit bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die Planfläche SST_1_W (0,32 ha) in dem Ort Sohnstedt ist mit einer Wohnbaufläche beplant. Bisher wird die Fläche als Ackerfläche genutzt. Der aktuell gültige Landschaftsplan sieht die bauleitplanerische Absicherung des um die gesamte Ortslage gut ausgeprägten Ortsrandes vor. Die Ortsränder im Nordwesten sowie im Südwesten sind durch die Anlage von Streuobstwiesen zu verbessern. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eine neue Wohnbaufläche vertretbar. Es ist darauf zu achten, das östlich angrenzende gesetzlich geschützte Biotop und die damit in Verbindung stehende Fläche (Flurstück 189, Flur 3, Gemarkung Sohnstedt) nicht zu beeinträchtigen bzw. zu überplanen. Der neu entstehende Ortsrand ist soll mit landschaftstypischen und standortgerechten, heimischen Gehölzen eingegrünt werden.

Die Wohnbaufläche UL_1_W (1,02 ha) ist gemäß Landschaftsplan „Weimarer Land West" als Wohn- bzw. gemischte Baufläche festgelegt. Aktuell wird sie landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Landschaftsplan widerspricht dem Vorhaben nicht.

Die Gewerbliche Baufläche UL_4_G (1,3 ha) ist im unmittelbaren Bereich des bestehenden Gewerbegebiets U.N.O. geplant. Grundlegend ist der gültige Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung, „Gewerbepark" zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschreiben die betroffene Fläche als Verkehrsfläche. Aktuell handelt es sich um eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Gemäß Landschaftsplan „Weimarer Land West" ist diese Fläche als Gewerbefläche festgelegt, gleichzeitig sind unbebaute und unversiegelte Flächen möglichst nicht zu versiegeln und als Freiflächen zu erhalten.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes Peterborn in Utzberg als Gewerbliche Baufläche UB_1_G (2,03 ha) ausgewiesen. Das bereits bestehende Baugebiet soll nicht über derzeitige Grenzen hinaus erweitert werden. Des Weiteren ist im Landschaftsplan festgelegt, einen möglichst breiten Pufferstreifen zwischen Utzbach, und dem damit verbundenen gesetzlich geschützten Biotop, und Gewerbegebiet zu erhalten.

Untere Immissionsschutzbehörde

Auskunft erteilt:

Die im Zuge der Beteiligung vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Hinweise und Bedenken wurden im geänderten Entwurf zum FNP der Gemeinde Grammetal berücksichtigt. Weitere Hinweise oder Bedenken sind aus Sicht des Immissionsschutzes derzeit nicht erforderlich.

Diese Einschätzung gilt auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen. Sollten sich weitere Änderungen im FNP ergeben, ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Auskunft erteilt:

Die untere Wasserbehörde stimmt den in die Planung eingebrachten Änderungen zu.

Es ergehen lediglich folgende eher redaktionelle Hinweise:

- Auf Seite 86 wird die Abwasserverordnung (AbwVO) aufgelistet, die Erläuterung dahinter ist jedoch nicht korrekt, die „VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" ist hier falsch. Weiter unten wird selbige separat und richtig als AwSV aufgelistet.
- Auf Seite 217 müsste es heißen: „In der Gemeinde Grammetal werden aktuell 8 öffentliche Kläranlagen betrieben"
  oder „Der ZV JenaWasser betreibt in der Gemeinde Grammetal ....."
  Die Gemeinde Grammetal ist nicht der Betreiber der Anlagen

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Auskunft erteilt:

Keine Äußerung bzw. Zustimmung ohne Bedenken und Anregungen.

Freundlichen Grüßen

Amtsleiter