

Gemeinde Geratal
Ortsteil Gräfenroda

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“
in den Bebauungsplan
„Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“**

Vorentwurf

Begründung

in der Fassung vom 25. August 2026

Bauleitplan der Gemeinde Geratal
 An der Glashütte 3
 99330 Geratal, OT Gräfenroda

Bauleitplanung von KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Standort Jena
 Unterlauengasse 9
 07743 Jena
 T. 03641/592 - 518
 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan)	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Änderungsbebauungsplanes	3
1.4	Änderungsverfahren	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebietes	5
2.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung	5
2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.4	Technische Infrastruktur	6
2.5	Immissionen	7
3	Planungsbindungen	7
3.1	Planungsrechtliche Situation	7
3.2	1. Änderung Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	7
3.3	Regionalplan Mittelthüringen 2011 und 1. Entwurf der Änderung Regionalplan Mittelthüringen (2019)	8
3.4	Flächennutzungsplanung	10
3.5	Bebauungspläne	11
3.6	Bezug zur Landschaftsplanung	11
4	Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen	15
4.1	Floristisch-vegetationskundliches Gutachten	15
4.2	Faunistisches Gutachten	18
4.3	Verkehrsuntersuchung	20
5	Planinhalt der 1. Änderung (Begründung)	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
5.5	Verkehrsflächen	23
5.6	Örtliche Bauvorschriften	23
6	Städtebauliche Kenndaten	24
7	Auswirkungen der Planung (Abwägung)	24
8	Alternativen – sich wesentlich unterscheidende Lösungen	24
9	Umweltbericht	24
10	Rechtliche Grundlagen	25
11	Verzeichnis der Unterlagen	25

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER:	Gemeinde Geratal An der Glashütte 3 99330 Geratal, OT Gräfenroda
PLANUNG:	1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ in den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“
STANDORT:	Gemeinde Geratal, Ortsteil Gräfenroda, südöstlicher Ortsrand
PLANGEBIET:	Gemarkung Gräfenroda, Flur 5 342/5 (teilw.), 342/6, 2020/1 (teilw.), 2020/9 (teilw.)
FLÄCHE:	32.630 m ² / 3,26 ha

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan)

Für das Plangebiet liegt seit der Bekanntmachung vom 11.02.2000 der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ vor. Das Ziel der Planung bestand darin die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Altenpflegeheim zu schaffen. Aus diesem Grund wurde die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ festgesetzt. Der VE-Plan wurde realisiert.

Die Gemeinde Geratal beabsichtigt das bestehende Sondergebiet weiterzuentwickeln und die Erweiterung der bestehenden Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit ist es erforderlich, den bestehenden VE-Plan zu ändern.

Mit dem angestrebten Änderungsverfahren wird der VE-Plan „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ in einen Bebauungsplan als Angebotsplanung geändert. Der Anlass besteht darin, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung – Altenpflegeheim bereits umgesetzt ist und mit der 1. Änderung des VE-Planes in der Gemeinde neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Es sollen insbesondere weitere Möglichkeiten zur Umsetzung von Wohnformen im Alter entstehen, sodass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in ihrem näheren Umfeld und der gewohnten Umgebung wohnen bleiben kann. Es sollen Angebote für seniorengerechtes Wohnen mit Möglichkeiten der Betreuung und Pflege geschaffen werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Änderungsbebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gräfenroda, gelegen an der Straße „Alte Lache“ und umfasst die Flurstücke 342/5 (teilw.), 342/6, 2020/1 (teilw.) und 2020/9 (teilw.) der Flur 5 in der Gemarkung Gräfenroda. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 32.630 m² und entspricht vollständig dem Geltungsbereich des ursprünglichen VE-Planes.

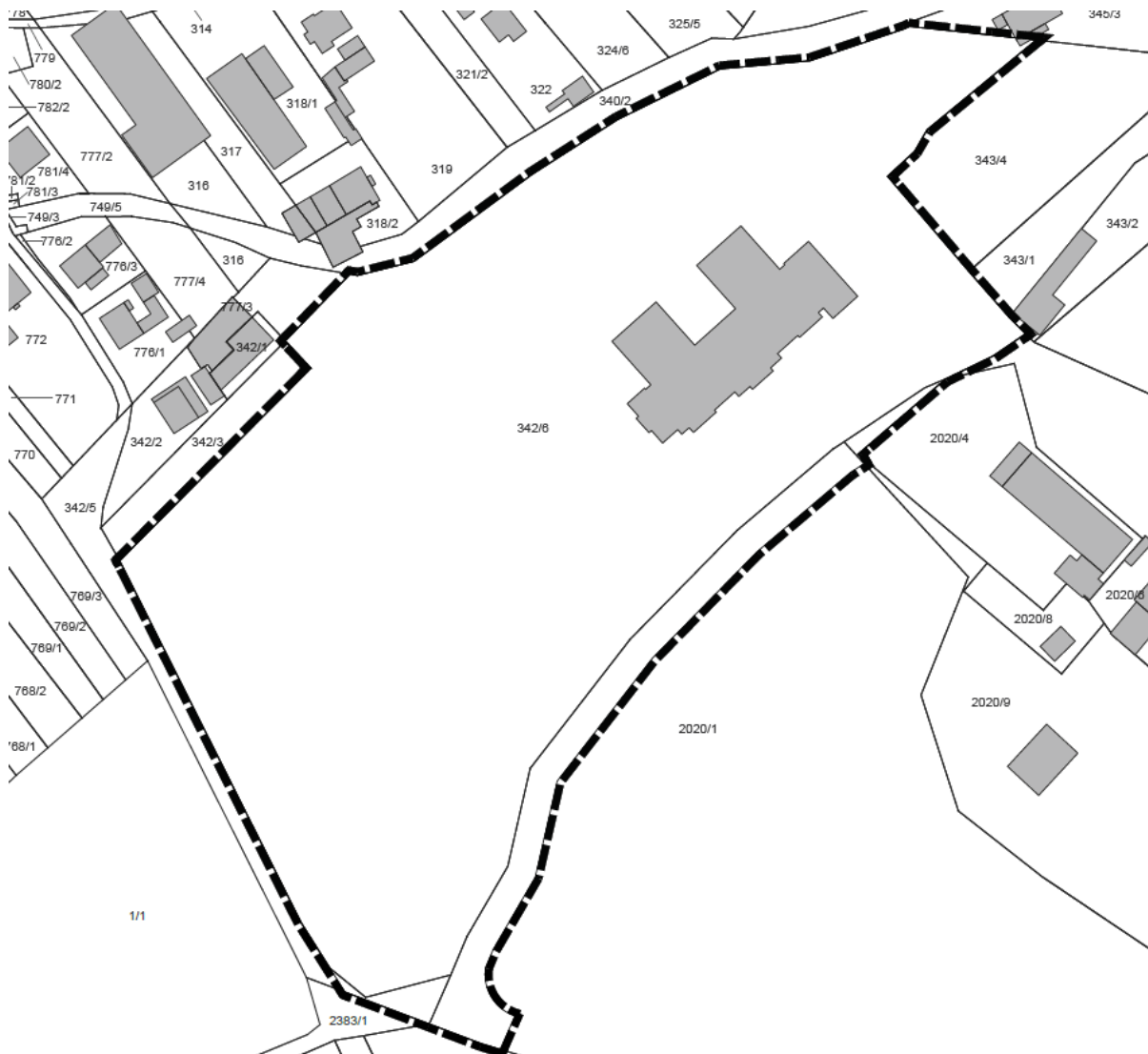


Abb. 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ in den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“

Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch den Rosen(tals)bach und die „Wilde Gera“ begrenzt. Daran schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich schließen an das Plangebiet der Sportplatz mit einem eingeschossigen Gebäude und südöstlich die Gaststätte „Alte Lache“ an. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich südöstlich und südwestlich durch die Straße „Alte Lache“ begrenzt und erschlossen. Daran schließen sich Wald- bzw. Grünlandflächen an.

1.4 Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt. Es wird ein Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie förmlicher Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebietes

Die Gemeinde Geratal, OT Gräfenroda liegt im Ilm-Kreis am Nordrand des Thüringer Waldes etwa 30 km südwestlich von Erfurt. Der Ortsteil Gräfenroda liegt an der Bundesstraße B88, die Ilmenau und Eisenach verbindet.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich von Gräfenroda an der Straße „Alte Lache“. Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch den Rosen(tals)bach und die Wilde Gera begrenzt. Daran schließen sich bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich schließt sich an das Plangebiet der Sportplatz und südöstlich eine Gaststätte „Alte Lache“ an. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich südöstlich und südwestlich durch die Straße „Alte Lache“ begrenzt und erschlossen. Daran schließen sich Wald- bzw. Grünlandflächen an.



Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets, Quelle: GDI-Th

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung „Pro Seniore Residenz Rosental“ einschließlich der zugehörigen Neben- und Freianlagen, die entsprechend des seit dem 11.02.2000 rechtskräftigen VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ realisiert wurde.

Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Grünland genutzt und umfasst den etwa 15.500 m² großen Grünlandfeldlock GL52304D03.



Abb. 3 Luftbild mit Grenzen des Plangebietes, Quelle: GDI-Th

2.3 Verkehrliche Erschließung

Gräfenroda liegt an der Bundesstraße B88, die Ilmenau und Eisenach verbindet. Die B88 fungiert u.a. als Zubringer zu den Anschlussstellen der BAB A4 und A9. Die Autobahn A 9 mit der ca. 4 km entfernten Anschlussstelle Gräfenroda (17) verläuft im Süden, die Autobahn A4 mit der ca. 23 km entfernten Anschlussstelle Gotha (42) verläuft im Norden.

Das Plangebiet schließt südlich über die Straße „Alte Lache“ an die „Waldstraße“ und daran folgend an die „Ilmenauer Straße“ / B88 an.

Gräfenroda ist an den öffentlichen Personennahverkehr (IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau) angeschlossen. Sowohl die Bushaltestelle „Gräfenroda, Dörrberg“ als auch die Bushaltestelle „Gräfenroda, Bahnhof Ort“ liegen etwa 1 km entfernt vom Plangebiet. Die Busverbindungen fahren die Orte Suhl, Ilmenau, Plaue und Arnstadt an.

Die Zughaltestellen „Dörrberg“ und „Gräfenroda“ liegen 1 km bzw. 3,5 km vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt im Stundentakt die RB 44 nach Erfurt oder Meiningen sowie die RB 50 im Stundentakt nach Erfurt oder Suhl.

2.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch bereits teilweise erschlossen. Die Anschlüsse an die Medientnetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Erweiterung der Bebauung herzustellen. Dafür sind entsprechende Anträge bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Trinkwasser

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasser- und Abwasserverband „Obere Gera“ zuständig.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserverband „Obere Gera“.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes des Ilm-Kreises.

2.5 Immissionen

Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeit) bei der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005-1 Norm, 2002-07: Schallschutz im Städtebau herangezogen. Gemäß dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung die im Beiblatt 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) anzustreben.

Im VE-Plan „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ ist ein Sondergebiet „Altenpflegeheim“ festgesetzt. Mit der 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung zu einem Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ geändert. Angemessener Schutz der Seniorenwohngemeinschaft vor Schallimmissionen ist gegeben, wenn die für ein allgemeines Wohngebiet benannten SOW als Beurteilungsgrundlage eingehalten werden.

Entsprechend Abschnitt 1.1, Buchstabe b, Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind für ein allgemeines Wohngebiet schalltechnische Orientierungswerte von

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) – für Verkehrslärm
	40 dB(A) – für Gewerbelärm

zugrunde zu legen.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes kann vorausgesetzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Lärm auszuschließen sind. Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz sind nicht erforderlich.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der am 11.02.2000 in Kraft getretene VE-Plan „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ setzt für den betroffenen Bereich ein Sondergebiet „Altenpflegeheim“ in abweichender Bauweise sowie Verkehrsflächen zur verkehrstechnischen Erschließung fest.

Die mit der 1. Änderung vorgenommenen Anpassungen unterstützen die Planungsziele des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

3.2 1. Änderung Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Der Gemeinde Geratal wird in der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Gemeinde Geratal liegt laut LEP 2025 im „Innerthüringer Zentralraum“, in dem der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes

Gewicht beigemessen werden soll. Dieser Raumstrukturgruppe wird als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen eingestuft und ist durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen bzw. der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren in benachbarten Ländern gekennzeichnet.

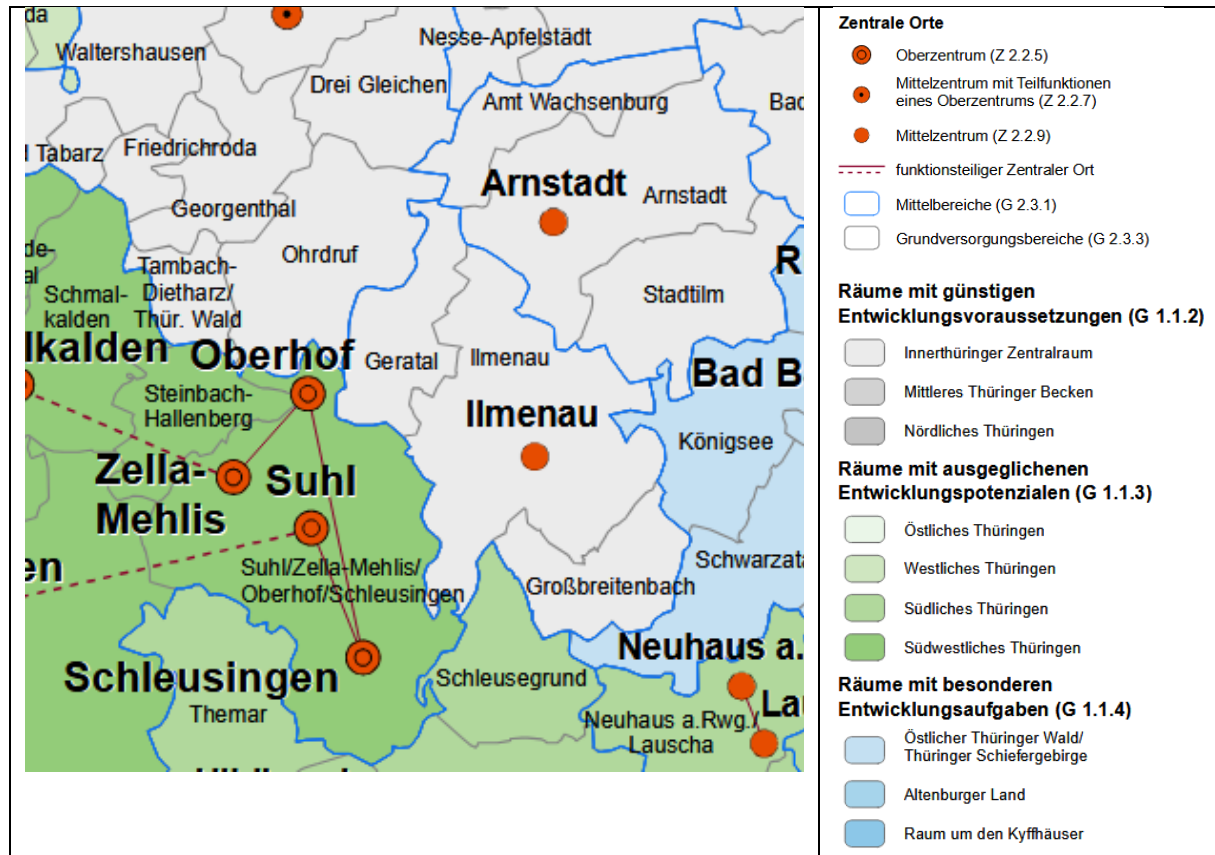


Abb. 4 Auszug aus der Karte 2 – Raumstruktur der 1. Änderung LEP 2025

Die Daseinsvorsorge ist gemäß der Leitvorstellungen der 1. Änderung LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Hierzu trifft die 1. Änderung LEP 2025 folgende Aussagen:

- Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G),
- Berücksichtigung des demografischen Wandels (2.1.2)
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G),
- Sicherung einer ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (2.5.1 G).

Die 1. Änderung des VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ in den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“ und die damit einhergehende Ergänzung von Wohn- und Betreuungsangeboten für Senioren und Seniorinnen in ländlichen Bereichen entspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Die Erweiterung solcher Wohnformen in Gräfenroda ergänzt das Wohnangebot und das Netz sozialer Infrastrukturen und wirkt dem Versorgungsdruck in ländlichen und kleinteilig geprägten Ortschaften entgegen. Die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes wird gestärkt. Die Ansiedlung von Wohn- und Betreuungsangeboten für Senioren ist ein entscheidender Faktor für die Belebung des Ortsteils und die Erhaltung der regionalen Attraktivität.

3.3 Regionalplan Mittelthüringen 2011 und 1. Entwurf der Änderung Regionalplan Mittelthüringen (2019)

Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 und im 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen (2019) ist Gräfenroda die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Z 1-1).

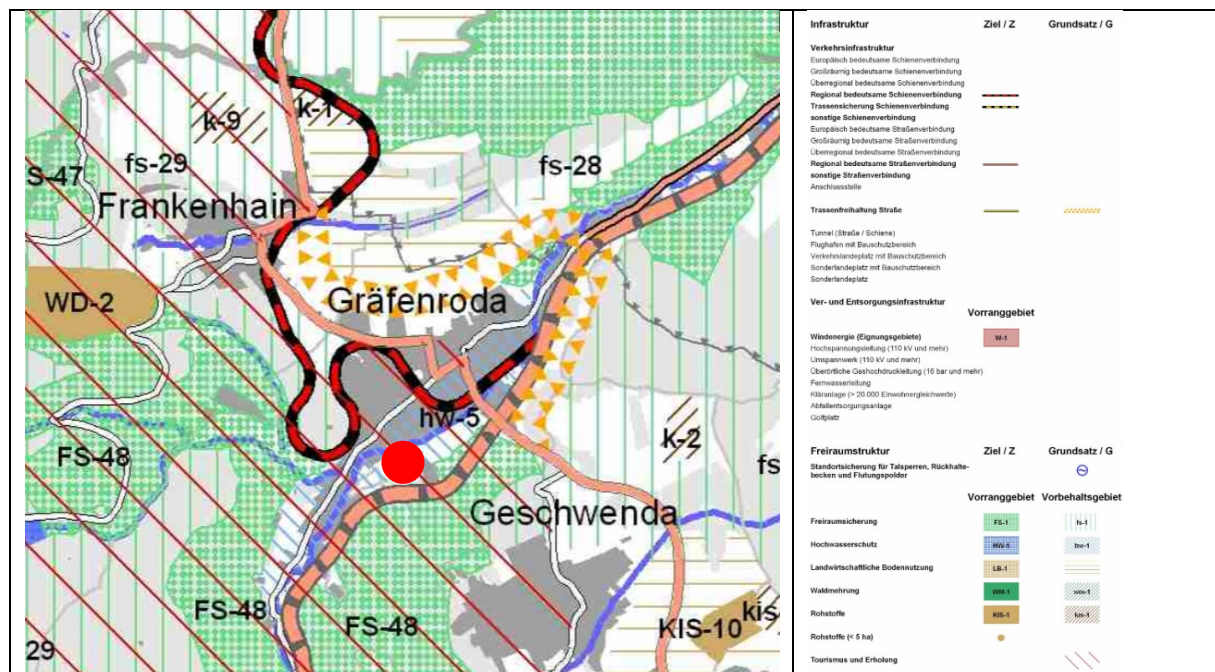


Abb. 5 Auszug aus der Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalplan Mittelthüringen 2011

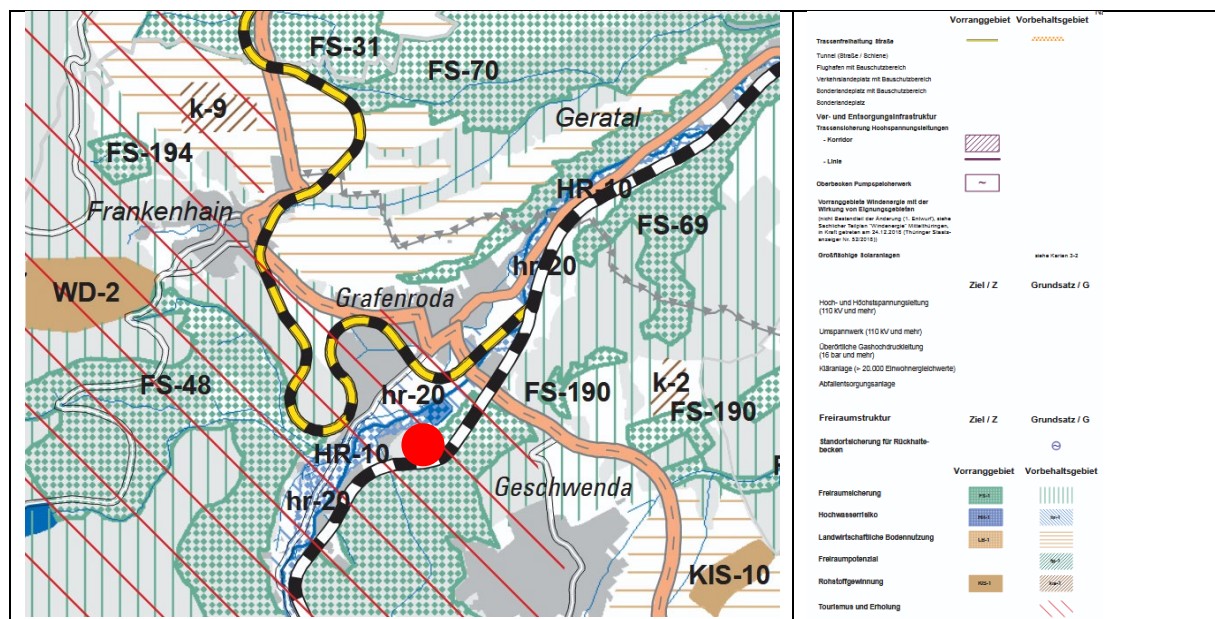


Abb. 6 Auszug aus der Raumnutzungskarte, Quelle: 1. Entwurf der Änderung Regionalplan Mittelthüringen (2019)

Aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes und dem 1. Entwurf der Änderung Regionalplan Mittelthüringen (2019) ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches zu entnehmen. Im Bereich des Plangebietes sind keine Vorbehalts- und Vorranggebiete ausgewiesen.

Westlich des Siedlungsgebietes ist das Vorbehaltsgebiet fs-29 „Thüringer Wald“ ausgewiesen. Weiterhin schließt sich nördlich und östlich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-28 „Arnstädter Muschelkalk-Hügelland“ an den Siedlungsbereich an. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima,

Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5).

Südöstlich und südwestlich an den Siedlungsbereich angrenzend ist das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-48 „Talsystem der Wilden Gera“ ausgewiesen. Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (Z 4-1).

Laut Regionalplan Mittelthüringen verläuft durch den Ort die regional bedeutsame Schienenverbindung „Gotha – Ohrdruf – Gräfenroda (Ohratalbahn)“. Mit den regional bedeutsamen Schienenverbindungen ist die Verbindung zwischen benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Schienenverbindungen sicherzustellen (Z 3-1). Im Rahmen des 1. Entwurfes der Änderung Regionalplan Mittelthüringen (2019) wird die Strecke als stillgelegte bzw. nicht im Regelverkehr betriebene Schienenverbindung dargestellt, die für eine perspektivische Wiederinbetriebnahme sowohl für den Güter- und Personennahverkehr als auch für eine rein touristische Nutzung durchgängig zu erhalten ist (Z 3-1).

Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 ist Gräfenroda von der Trassenfreihaltung „Ortsumfahrung für Crawinkel, Gräfenroda und Frankenhain“ umgeben. In den Korridoren soll der im öffentlichen Interesse erforderlichen Trassenfreihaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Im näheren Umfeld dieser Korridore sowie der im öffentlichen Interesse erforderlichen Straßentrassen sollen keine gegenüber dem Straßenverkehr sensiblen Vorhaben verwirklicht bzw. Pläne für solche Vorhaben aufgestellt werden (G 3-21). Im 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen (2019) entfällt diese Darstellung.

Östlich und Westlich der Ortslage ist im Regionalplan Mittelthüringen 2011 das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-5 „Zahme Gera / obere Wilde Gera“ bzw. im 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen (2019) das Vorbehaltsgebiet hr-20 „Wilde Gera“ ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-7, G 4-8). Darüber hinaus wird im 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen (2019) das Vorranggebiet Hochwasser HR-10 „Wilde Gera“ ausgewiesen. Die Vorranggebiete Hochwasserrisiko sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Damit nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen (Z 4-3).

Gräfenroda liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G4-21).

Das Ziel des Änderungsbebauungsplanes steht sowohl den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Mittelthüringen 2011 als auch den Grundsätzen und Zielen des 1. Entwurfes der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen (2019) nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung, Freiraumsicherung und Rohstoffe sowie der regional bedeutsamen Straßenverbindung ist nicht zu erwarten.

3.4 Flächennutzungsplanung

Für das rechtskräftige Sondergebiet an der „Alten Lache“ gibt es keine entgegenstehende städtebaulich sinnvolle Entwicklungstendenz, sodass die Änderung des VE-Planes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegensteht, sondern eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Die Gemeinde reagiert mit der Weiterentwicklung der Sonderbauflächen auf die lokalen, demographischen Erfordernisse mit Hilfe des Instrumentes der Bauleitplanung und stärkt ihren ländlichen Ortsteil Gräfenroda.

3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht seit dem 11.02.2000 der VE-Plan „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“. Darin ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ festgesetzt. Der VE-Plan diente der Errichtung einer Altenhilfe, bestehend aus einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, kleinen Anbau. Der VE-Plan wurde realisiert.

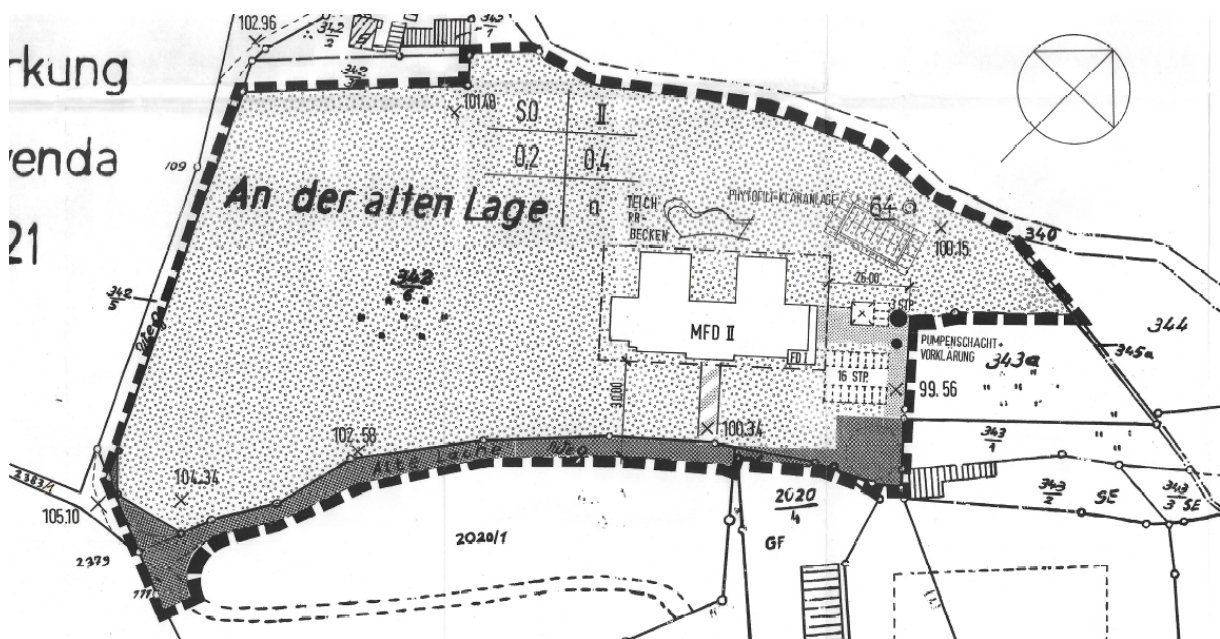


Abb. 7 Planzeichnung des VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ von 2000

3.6 Bezug zur Landschaftsplanung

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Kartendienst des TLUBN), das Geoportal geoproxy des Landes Thüringen Bezug genommen.

Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst den Grünlandfeldlock GL52304D03.



Abb. 8 Auszug Landwirtschaft – InVeKoS – Feldblöcke, Quelle: GDI-Th

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“ und teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“.

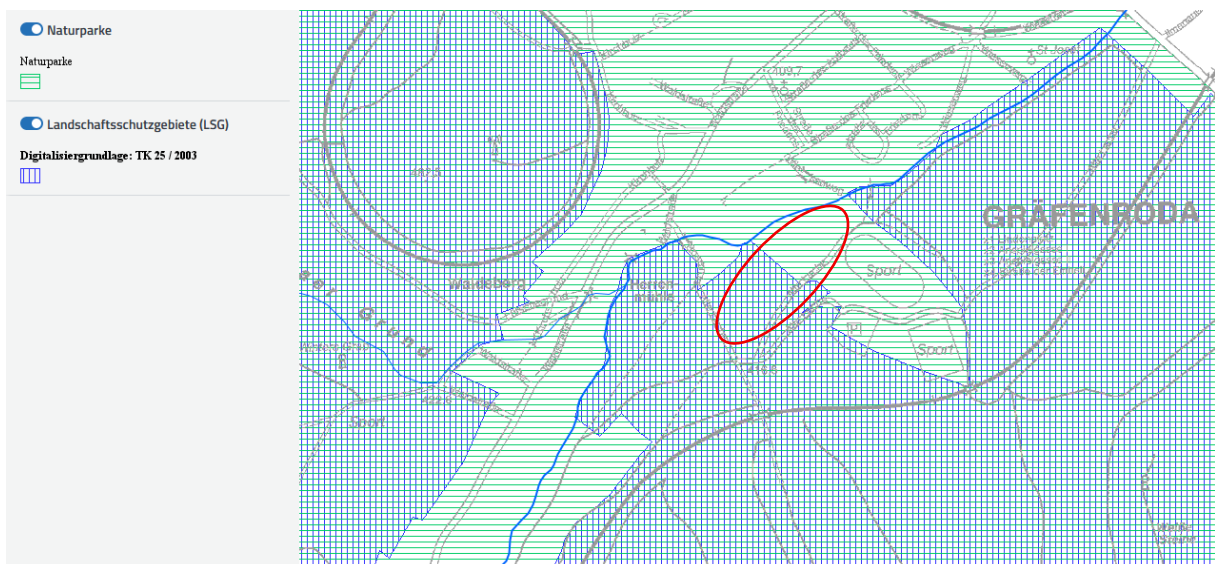


Abb. 9 Auszug aus der Karte Schutzgebiete, Quelle TLUBN

Das EG-Vogelschutzgebiet „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“ befindet sich in einer Entfernung von 1,5 km nördlich zum Plangebiet. Eine Beeinflussung des Schutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Sowohl das Naturschutzgebiet „Thüringer Wald“ als auch das Biosphärenreservat „Thüringer Wald“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 1,2 km südwestlich des Plangebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung des Schutzgebietes und des Biosphärenreservates zu erwarten.

Das FFH-Gebiet „Wilde Gera bis Plaue und Reichenbach“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m östlich bzw. 500 m westlich des Plangebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung des Schutzgebietes zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops, einem eutrophen Feucht- und Nassgrünland in der Gera-Aue. In der Ausweisung von 1998 wird das Biotop als unterdurchschnittlich bewertet und als großflächige, aufgedüngte Feuchtwiese charakterisiert.

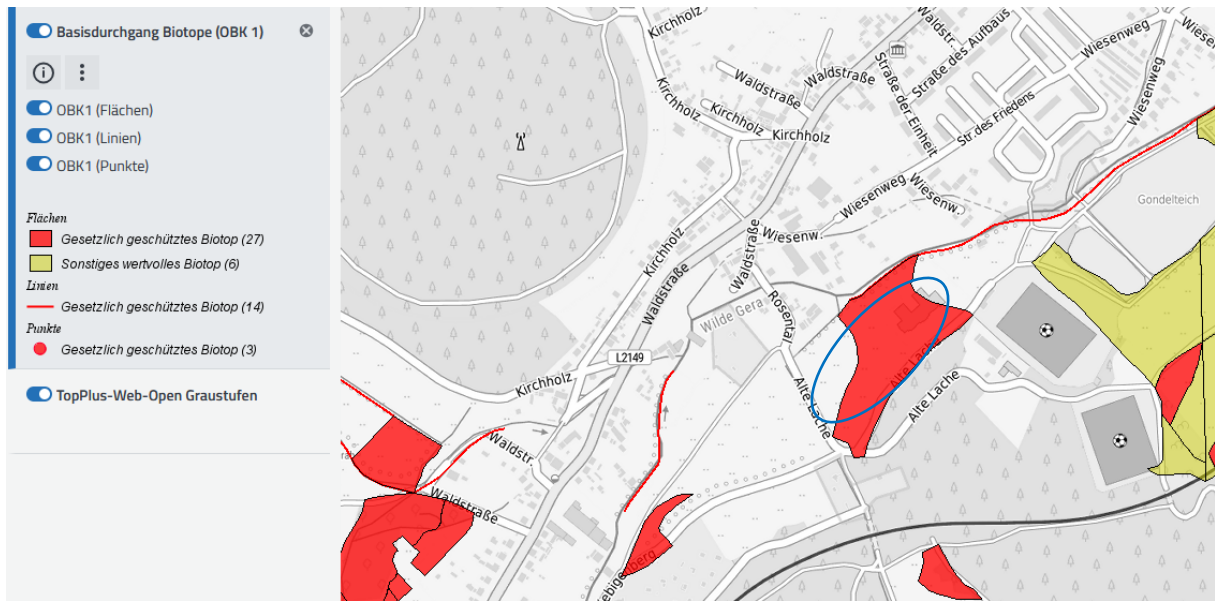


Abb. 10 Auszug aus der Karte Offenlandbiotope, Quelle: TLUBN

Im Rahmen des floristisch-vegetationskundlichen Gutachtens aus dem September 2025 (siehe Pkt. 4.1) wurden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen erfasst:

- naturnahes Fließgewässer (Biototyp 2211) mit seinen Röhrichten, Uferfluren und Ufer-Hochstaudenfluren
- Staudenfluren (Biototyp 4710)
- Feucht-/ Nassgrünland, eutroph (Biototyp 4230)
- Magere Flachland-Mähwiese (Biototyp 4270)

Darüber hinaus wurden die vorhandenen Lebensraumtypen, geschützte Biotope und wertgebende Pflanzenarten kartiert:

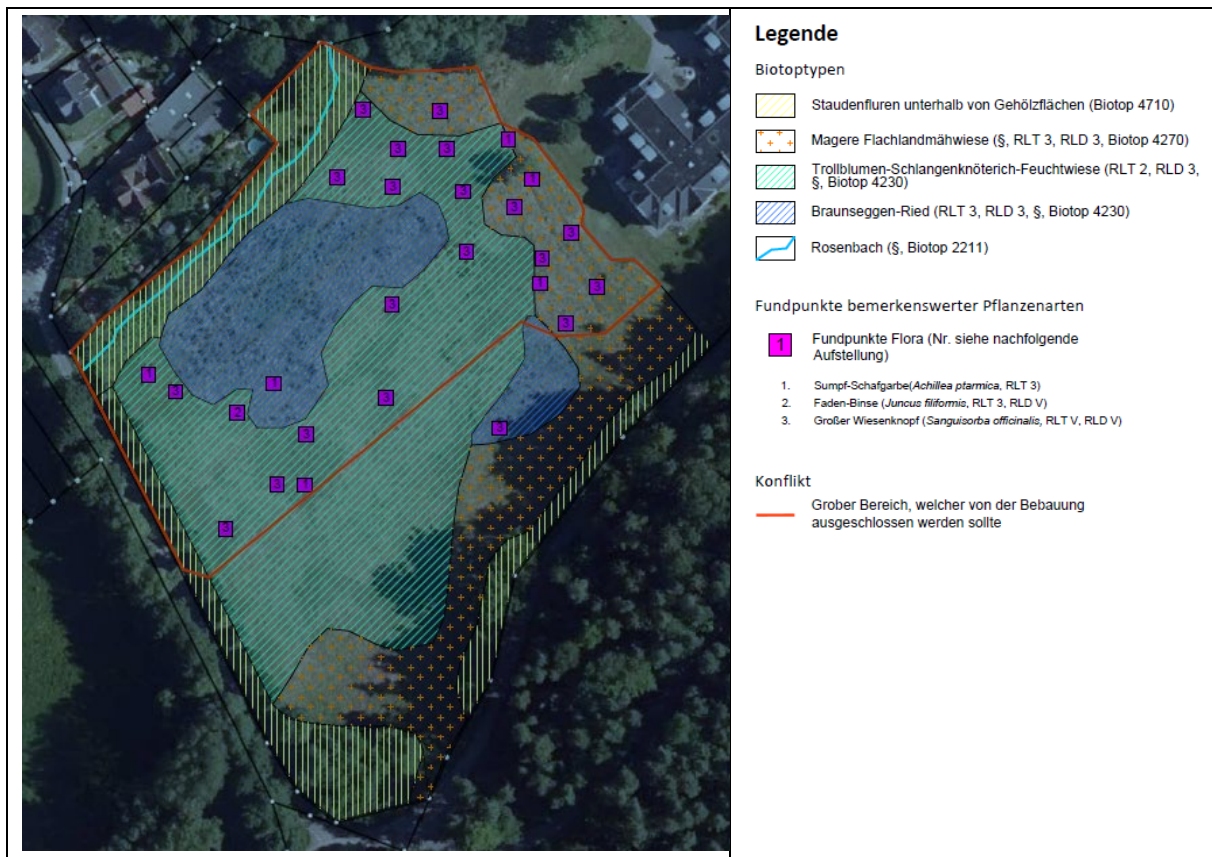


Abb. 11 Karte Biotoptypen und bemerkenswerte floristische Artenvorkommen, Quelle: Floristisch-vegetationskundliches Gutachten zum Projekt „Erweiterungsbau Seniorenwohngemeinschaft Gräfenroda, Alte Lache 3, Wiesen am Rosenbach“, Stand September 2025

Wasser und Heilquellenschutzgebiete

Die Übersichtskarte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zeigt, dass sich Gräfenroda nicht innerhalb einer Wasserschutzzone befindet. Sowohl die Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Mühlberg-Jonastal“ (Sg Id 460) als auch die Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Talsperrensystem Ohra-Schmalwasser“ (Sg Id 222) befindet sich in etwa 3 km Entfernung vom Plangebiet.

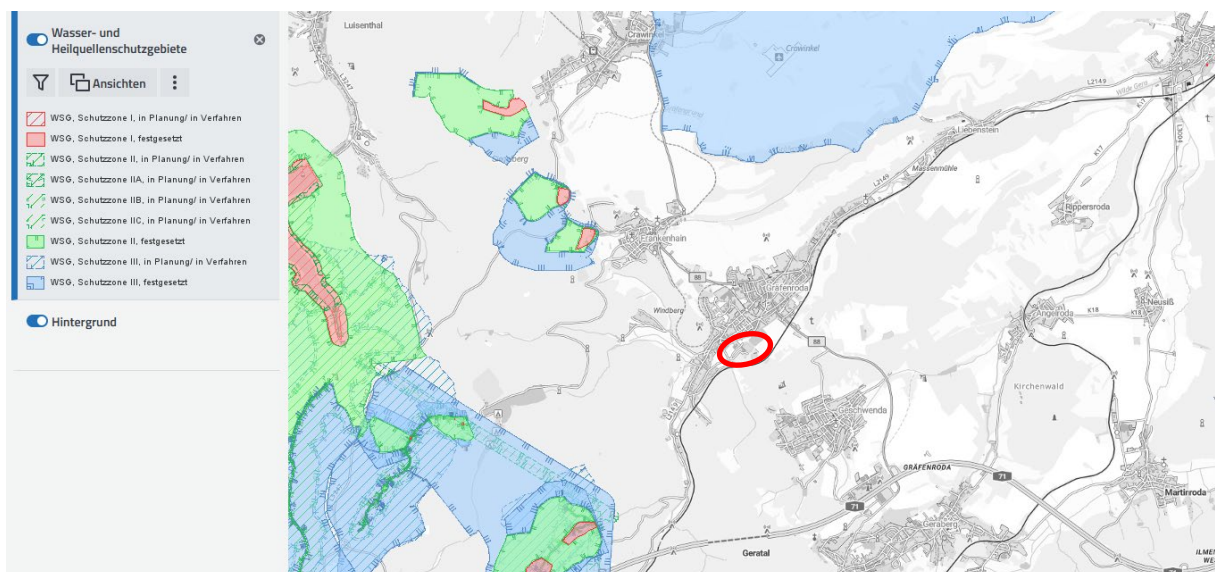


Abb. 12 Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, Quelle: TLUBN

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Wilden Gera.

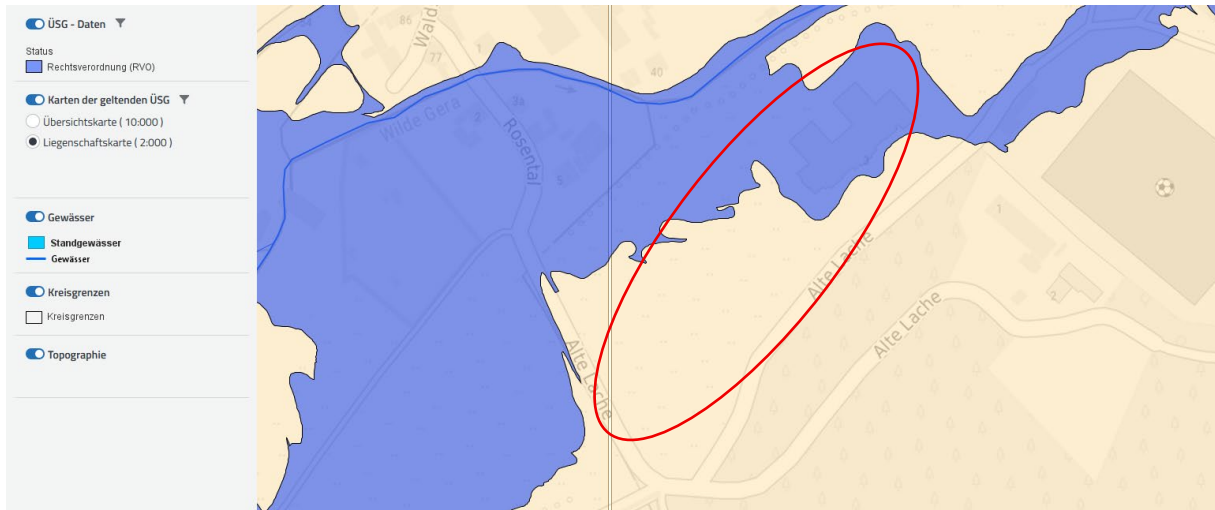


Abb. 13 Auszug aus der Karte Überschwemmungsgebiete, Quelle: TLUBN

4 Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen

4.1 Floristisch-vegetationskundliches Gutachten¹

Das Ziel des floristischen Gutachtens besteht in der vollständigen Erfassung der Gesamtflora, der Ermittlung wertgebender, geschützter und gefährdeter Pflanzenarten und der Zuordnung der vorgefundenen Pflanzenbestände zu einem Biotoptyp anhand der erfassten Daten und dem Kartierungsschlüssel zur Offenlandbiotopkartierung in Thüringen.

Insgesamt wurden 3 Begehungen zur Erfassung der Vegetation durchgeführt. Dazu wurden die Flächen gleichmäßig begangen und alle vorkommenden Arten erfasst. Die Exkursionen fanden am 09. Mai, 07. Juni und 02. August des Jahres 2025 statt.

¹ Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster (2025): Floristisch-vegetationskundliches Gutachten zum Projekt „Erweiterungsbau Seniorenwohngemeinschaft Gräfenroda, Alte Lache 3, Wiesen am Rosenbach“, Stand September 2025

Im Plangebiet wurden vier Biotoptypen vorgefunden, bei denen es sich durchweg um typische Pflanzenbestände einer Flussaue im Vorland des Thüringer Waldes handelt:

- naturnahes Fließgewässer (Biotoptyp 2211) mit seinen Röhrichten, Uferfluren und Ufer-Hochstaudenfluren
- Staudenfluren (Biotoptyp 4710)
- Feucht-/ Nassgrünland, eutroph (Biotoptyp 4230)
- magere Flachland-Mähwiese (Biotoptyp 4270)

Die vorhandenen Lebensraumtypen, geschützte Biotope und wertgebende Pflanzenarten wurden kartiert:

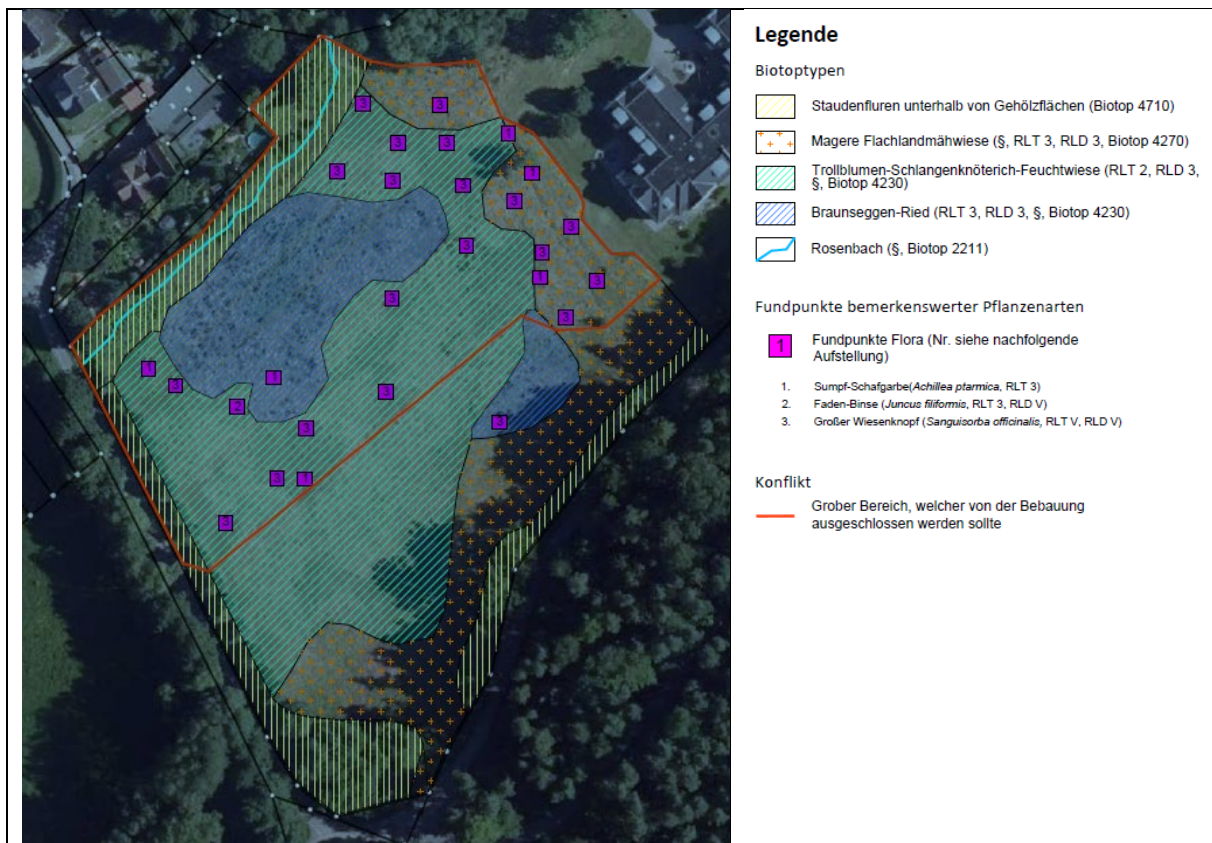


Abb. 14 Karte Biotoptypen und bemerkenswerte floristische Artenvorkommen, Quelle: Floristisch-vegetationskundliches Gutachten zum Projekt „Erweiterungsbau Seniorenwohngemeinschaft Gräfenroda, Alte Lache 3, Wiesen am Rosenbach“, Stand September 2025

Je nach Untergrund und Wasservorherrschaft besitzen die Biotope unterschiedliche Trophie- und Feuchtgrade. Die Feuchtbiopte (Bachlauf mit seinen Ufern und Nasswiese) als auch magere Flachland-Mähwiesen gelten als gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG. Sie stellen auch die wertvollsten Florenelemente des Plangebietes dar. Die Wiesengesellschaften gelten als gefährdet und die Engelwurz-Kohldistel-Feuchtwiese in Thüringen als stark gefährdet. Die Engelwurz-Kohldistel-Feuchtwiese in der montanen Ausbildung als Schlangenkriecher-Feuchtwiese sind stark rückläufig und artenreiche Ausbildungen immer seltener. Die Erhaltung der Feuchtwiesen hat deshalb die höchste Priorität.

Die mesophilen Wiesenbereiche stellen eine Wiesenlabkraut-Wiesenfuchsschwanz-Wiese mit einzelnen Nassstellen dar und werden dem Verband der Glatthaferwiesen zugeordnet. Die Übergänge zur Feuchtwiese sind fließend und. Den wertvollsten mageren und artenreichen Wiesenbereich stellt der kleine Wall am östlichen Rand des Plangebietes im Übergang zum bestehenden Seniorenheim dar. Die

Bereiche am südlichen Rand zur Straße „Alte Lache“ ist dagegen weniger artenreich ausgebildet und hat einen hohen Grasanteil. Dieser ist als botanisch weniger wertvoll einzustufen.

In allen Wiesen sind trotz des Artenreichtums die Merkmale einer Überweidung in den vorangegangenen Jahren erkennbar. Dies ist vielleicht ein Grund dafür, dass besonders seltene und auf nährstoffarme Standortverhältnisse angewiesene Arten wie Trollblume, Breitblättriges Knabenkraut, Teufelsabbiss, Kleiner Baldrian oder Heil-Ziest fehlen. Als geschützte Arten in Thüringen konnten nur die Faden-Binse und die Sumpf-Schafgarbe nachgewiesen werden.

Bei entsprechender extensiver Pflege mit Austrag der Biomasse könnten in kurzer Zeit wieder arten- und blütenreiche sowie ökologisch hochwertige Wiesenstrukturen entstehen und somit zum Erhalt der in Thüringen und Deutschland gefährdeten Pflanzengesellschaft beitragen. Die Säume sind zwar typisch, besitzen aber nur eine mittlere Artenvielfalt. Alle nachgewiesenen Arten und Gesellschaften in diesen Biotopen sind häufig und nicht geschützt oder gefährdet.

Insgesamt konnten 142 Blütenpflanzenarten nachgewiesen werden (siehe Floristisch-vegetationskundliches Gutachten von September 2025), was für die Größe der Fläche eine überdurchschnittliche Zahl ist. Davon konnten mit Faden-Binse und Sumpf-Schafgarbe zwei Pflanzenarten bestätigt werden, welche in Thüringen der Gefährdungskategorie „gefährdet“ zugeordnet sind. Weitere sieben Arten stehen auf der Vorwarnliste Thüringens bzw. Deutschlands. Die natürlich vorkommenden geschützten und gefährdeten Arten sind wiederum alle in den wertvollen Feucht- und Frischwiesen zu finden, was die Korrelation zwischen Artenausstattung und Wertigkeit der Gesellschaften zeigt.

Die Wertigkeit der Flächen spiegelt sich auch in der Fauna wider (siehe faunistisches Gutachten von September 2025, Anhang 1). Die hohe floristische Vielfalt bedingt auch eine überdurchschnittliche faunistische Vielfalt, bietet Rückzugsräume für verschiedenste Tiere. Die Blütenvielfalt fördert gleichzeitig eine hohe Diversität bei den Insekten, bspw. von Tagfaltern, Wildbienen, Heuschrecken oder Käfern. Diese sind wiederum eine gute Nahrungsgrundlage z.B. für Amphibien, Fledermäuse oder die Vogelwelt.

4.2 Faunistisches Gutachten²

Ziel der Bestandskartierung war die vollständige Erfassung der Vögel sowie der naturschutzrelevanten Begleitfauna. Besonders wurde dabei auf FFH-Arten geachtet, wie den Tagfalter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling. In den vorherigen Jahren wurde die Wiese als Pferdekoppel von acht Tieren genutzt worden, was zu Beeinträchtigungen der Flora und Fauna führte. Entlang des Rosenbach-Grabens sind größere Uferpartien durch Neophyten beeinträchtigt.

Die Brutvögel sowie die Nahrungsgäste wurden durch Verhören und Sichtbeobachtungen erfasst. Insgesamt fanden acht Exkursionen zu je acht Stunden zu allen Tageszeiten von Mitte April 2024 bis Ende August 2025 statt.

Die Begleitfauna wurde durch Sichtbeobachtungen und mit dem Einsatz eines Streifnetzes (Luftkescher) erfasst. Die Exkursionen fanden am 18. April und 14. August des Jahres 2024 sowie am 09. Mai, 09. Juni, 15. Juni, 15. Juli, 02. August und 31. August des Jahres 2025 statt.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet 138 Taxa der Fauna nachgewiesen. 29 Vogelarten wurden beobachtet, davon 15 Brutvogelarten und 14 Nahrungsgäste (darunter vier Arten in den Roten Listen bzw. strenger Schutzstatus). Die Wiese selbst bietet nur randlich geeignete Brutmöglichkeiten für die Vogelwelt (vor allem für Strauch- und Baumbrüter), stellt aber ein Nahrungshabitat für etliche Arten, wie den Graureiher dar. Die nachgewiesenen Vogelarten (siehe faunistisches Gutachten von September 2025, Tabelle 1) nisten alle im 50-100 m umgebenden Randstreifen des Untersuchungsgebietes, wie Hausrotschwanz oder Star. Die Singvögel können durch das Aufhängen von Nistkästen gefördert

² Ronald Bellstedt (2025): Artenschutzkartierung Vögel und Begleitfauna in Gräfenroda (Ilmkreis), Feuchtwiese am Rosenbach, An der Lache 3, Stand September 2025

werden. Die frische bis feuchte Wiese des Untersuchungsgebietes ist zu kleinflächig und ortsnah gelegen, um ansonsten typischen Arten von großen Bergwiesen, wie Bekassine, Kiebitz oder Wiesenpieper, Brutmöglichkeiten zu bieten.

Es konnten zwei Reptilien-Arten, Blindschleiche und Ringelnatter nachgewiesen werden. Die Blindschleiche ist in der Umgebung weiter verbreitet. Die Ringelnatter hingegen bevorzugt Gewässersäume, stehende wie fließende Gewässer entlang der Wilden Gera, inklusive Gartenteiche, wo diese sich von Amphibien und Fischen ernährt. Besondere Schutzmaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet nicht erforderlich.

Die Insektenfauna ist reichhaltig, wobei das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings von besonderer Bedeutung ist. Insgesamt konnten 18 Tagfalter-Arten im Untersuchungsgebiet beobachtet werden, weitere Spezies sind zu erwarten. Bemerkenswert sind u.a. weitere Bläulinge, welche gesetzlich unter Schutz stehen (§ - BArtSchV), wie Rotklee- und Graugrüner- und Hauhechel-Bläuling. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist an das gleichzeitige Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und der Knotenameise gebunden. Der Große Wiesenknopf ist ausschließliche Nahrungsquelle der Raupen und bevorzugte Nektarquelle der Falter. Nach der dritten Häutung verlässt die Raupe die Blütenköpfe der Wirtspflanze und wird von der Ameise adoptiert, in dessen unterirdischen Bauten sie bis zu ihrer Verpuppung räuberisch von der Ameisenbrut lebt. Das Habitat des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings kann effektiv nur durch Mahd geschützt werden, da bei Beweidung die Futterpflanzen gefressen und die Ameisenbauten durch Trittschäden geschädigt werden. Schwere Maschinen, intensive Beweidung und Dünger sind für den Lebensraum des Falters abträglich.

Artenhilfsmaßnahmen für den Falter sind:

- Mahd der Wiesen nur ein- bis zweimal jährlich
- Schnitthöhe bei der Mahd auf ebenen Flächen möglichst 10-12 cm
- keine Mahd von Bereichen des Großen Wiesenknopfes von Anfang Juni bis Mitte September
- Staffelnutzung, zeitlich versetzte Mahd auf Teilflächen, mit Bewirtschaftungspause von Anfang Juli bis Mitte August auf allen Teilflächen
- Belassen von ungemähten Saum- und Teilbereichen der Wiese mit dem Großen Wiesenknopf

Davon betroffen sind weitere hygrophile Tiere und Pflanzen in der Rosenbach-Aue, wie Sumpf-Schafgarbe und Sumpfschrecke. Die Sumpf-Schafgarbe ist in der Roten Liste Thüringens als gefährdet aufgenommen, ein insektenfreundlicher Korbblütler. Die Sumpfschrecke ist die größte heimische Feldheuschrecke und stellt auch eine wichtige Nahrungsquelle für die Vogelwelt dar. Die flugfähige Art hat sich durch den Klimawandel in den letzten beiden Jahrzehnten in Thüringen weiter ausgebreitet, ist aber regional durch die Nutzungsintensivierung von Auen wieder zunehmend gefährdet.

Die Heuschreckenfauna der Feuchtwiese ist mit 13 Arten insgesamt reichhaltig und enthält neben der Sumpfschrecke weitere hygrophile Arten, wie die Kurzflügelige Schwertschrecke, die Gemeine Plumpschrecke oder Säbeldornschrecke und Zwischerschrecke.

Einige der 55 nachgewiesenen Käfer-Arten sind gesetzlich geschützt (Bunt-, Bock- und Rosenkäfer). Diese Arten sind als Blütenbesucher Nahrungsgäste auf der Wiese im Untersuchungsgebiet, darunter auch zwei seltene Zipfelkäfer-Arten. Vom Großen Blasenkäfer gelang nach 30 Jahren ein Wiederfund in Thüringen.

Der schmale, eingetieft Graben des „Rosenbaches“ am Rand des Untersuchungsgebietes ist anthropogen überformt und teilweise mit Neophyten bestanden (siehe floristisch-vegetationskundliches Gutachten von September 2025). Im Sommer 2025 war das sandige Bachbett kurz vor der Einmündung in die „Wilde Gera“ (Bergbach) teilweise trocken gefallen. Dennoch ist die Limnofauna des Rosenbaches

besonders oberhalb des Bahndammes äußerst wertvoll, mit typischen Arten von Quellbereichen am Nordrand des Thüringer Waldes, wie den Feuersalamander oder die Zweigestreifte Quelljungfer.

4.3 Verkehrsuntersuchung³

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des VE-Planes ist die Erarbeitung eines verkehrsplanerischen/verkehrstechnischen Fachbeitrages notwendig.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung werden die Verkehrsstärken im Umfeld der bestehenden Pflegeeinrichtung empirisch erfasst. Da eine Erhebung während der Sommerferien nicht zielführend war (vgl. hierzu „Empfehlungen für die Durchführung von Verkehrserhebungen“, FGSV), erfolgt die Durchführung der Erhebungen erst Ende August/Anfang September 2026.

Darüber hinaus wird das durch die künftigen Nutzungen induzierte Verkehrsaufkommen bestimmt. Basis hierfür sind die Strukturdaten, wie z. B. Anzahl der Betten, Arbeitsplätze, Arbeitszeitregelungen etc. Betrachtet werden hierbei die Verkehrserzeugung, die Zielwahl, die Verkehrsmittelwahl sowie die Zeitwahl.

Das resultierende künftige Gesamtverkehrsaufkommen ergibt sich aus der Überlagerung des bestehenden und des durch die neuen Nutzungen induzierten Verkehrsaufkommen.

In einem weiteren Schritt erfolgt ein Vergleich zwischen bestehendem und künftigem Verkehrsaufkommen. Es erfolgt eine gutachterliche Einschätzung, ob das künftige Gesamtverkehrsaufkommen zu einer wesentlichen Verschlechterung des Verkehrsablaufs im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen führt und ob ggf. flankierende Maßnahmen erforderlich sind. Ein wesentlicher Punkt hierbei ist die Betrachtung der Wahrscheinlichkeit von der Begegnung zweier Kfz.

Die Verkehrsuntersuchung wird ab der Verfahrensstufe des Entwurfs vorliegen.

5 Planinhalt der 1. Änderung (Begründung)

Durch die 1. Änderung des VE-Planes werden die bislang geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ lediglich geringfügig verändert. Die bestehende städtebauliche und planungsrechtliche Grundkonzeption bleibt somit unverändert bestehen.

Gegenstand der Änderung ist vielmehr die Ergänzung von Festsetzungen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Erweiterung der bestehenden Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. Mit der Ergänzung wird auf geänderte Nutzungsanforderungen reagiert.

Die ergänzenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Flächen für Stellplätze und Garagen, zu Verkehrsflächen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften dienen damit ausschließlich dazu, die gewünschte Nutzung einer Seniorenwohngemeinschaft innerhalb des bestehenden städtebaulichen Rahmens zu ermöglichen. Die ursprünglichen Festsetzungen und die mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziele bleiben im Übrigen unverändert bestehen. Die Änderung stellt somit keine grundlegende Neuordnung des Plangebietes dar, sondern lediglich eine bedarfsgerechte Ergänzung des bestehenden Planungsrechts zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Seniorenwohngemeinschaft.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das einem Wohngebäude sowie baulichen Anlagen, die der Betreuung und Pflege älterer Menschen dienen, vorbehalten ist. Da der geplante Gebietscharakter Seniorenwohngemeinschaft keiner der gemäß BauNVO aufgeführten Nutzungskategorie entspricht, ist die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet bestimmt und das geplante Nutzungsspektrum durch die konkrete Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 11 BauNVO gewährleistet.

Für das Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind die zulässigen Nutzungen für eine Einrichtung zum Wohnen, zur Betreuung und zur Pflege von älteren Menschen detailliert bestimmt. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass die Wohnbedürfnisse Älterer und die entsprechende Infrastruktur im Sinne der Planungsziele berücksichtigt werden. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, mit

- Räumen zum Wohnen, Betreuen und Pflegen, das sind Bewohnerzimmer, Bewohnerbäder, Aufenthaltsräume, Flure,
- Räumen zur Versorgung, das können insbesondere Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder sein,
- Räumen zur allgemeinen Betreuung, das sind Therapieräume,
- Räumen zur allgemeinen Versorgung, hier kommen Gemeinschaftsräume in Betracht,
- Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft, das können insbesondere Büroräume, Umkleideräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume sein.

Um die Seniorenwohngemeinschaft entsprechend nutzen zu können, sind Anlagen im Freien und Stellplätze erforderlich, deren Zulässigkeit geregelt wird. Diese hängen unmittelbar mit der Seniorenwohngemeinschaft zusammen und sind für deren Betrieb erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Änderungsbebauungsplan die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Für das Sondergebiet SO „Seniorenwohngemeinschaft“ wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Als zulässiges Höchstmaß sind gemäß § 20 (1) BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Die Oberkante Gebäude bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes. Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß mit 423,5 m über NHN festgesetzt. Damit ergibt sich eine mittlere Höhe des Gebäudes über dem Gelände von ca. 9 m.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bezugspunkt ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016). Damit kann die höhenmäßige Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Über die Oberkante Gebäude von 423,5 m über NHN hinaus sind auf 20 % der Dachfläche bis zu 3,0 m hohe Dachaufbauten zulässig, um beispielsweise die Installation technischer Anlagen, wie Aufzugschächte zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe und der Geschossigkeit bereits hinreichende Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstückes getroffen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung aller Nutzungen einer Seniorenwohngemeinschaft in nur einem Gebäude, um insbesondere für die Nutzer kurze Wege zu ermöglichen. Um ein ausgewogenes Längen- und Höhenverhältnis der Gebäudekubatur sicherzustellen, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabstand, die eine maximale Längsentwicklung von Baukörpern bis 69 m zulässt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen.

Da im Änderungsbebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß der Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung, wonach Nebenanlagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind, dient einer flexiblen und bedarfsgerechten Nutzung der Baufläche. Hierdurch soll ermöglicht werden, die für die Nutzung erforderlichen bzw. zweckmäßigen Nebenanlagen und Stellplätze sinnvoll anzuordnen.

Die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt dazu bei, die Grundstücke funktional zu erschließen und die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze angemessen unterzubringen.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen des Ursprungs-VE-Planes hinsichtlich der Verkehrsflächen bleiben im Rahmen der 1. Änderung bestehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Alte Lache“. Dazu sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, wobei die Lage der Verkehrsflächen nicht von der Darstellung im Ursprungs-VE-Plan abweicht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Plangebietes über eine Anbindung an das örtliche Straßennetz sind die entsprechenden Teilflächen von an das Plangebiet grenzenden Straßen bzw. Wegen als öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird die Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

5.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform entsprechen dem Ziel, eine zeitgemäße Bebauung in moderner Formsprache zu ermöglichen. Die Vorschrift zur Dachform ermöglicht auch einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachform ist vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Gesamthöhe des Baukörpers in die Umgebung einpasst.

6 Städtebauliche Kenndaten

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ in den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“ ergeben sich folgende städtebauliche Kenn-
 daten, auch im Vergleich zum wirksamen VE-Plan von 2000:

Städtebauliche Kenndaten				
	Ursprungs-VE-Plan		Änderungsbebauungsplan	
Flächennutzung	Flächengröße, -anteil		Flächengröße, -anteil	
Geltungsbereich	32.630 m²	100 %	32.630 m²	100 %
Sondergebiet	30.030 m ²	92 %	30.030 m ²	92 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.600 m ²	8 %	2.600 m ²	8 %

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

7 Auswirkungen der Planung (Abwägung)

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Die planerische Abwägung erfolgt mit dem Ziel, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Auswirkungen der Planung werden dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigefügt.

8 Alternativen – sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen (Standort-, Nutzungs- und Erschließungsalternativen) werden dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigefügt.

9 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes in Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Auswirkungen der 1. Änderung des VE-Planes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ in den Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“ auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigefügt.

10 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47),
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)

11 Verzeichnis der Unterlagen

- Planzeichnung – Zeichnerische Festsetzungen (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 25.08.2026
- Begründung vom 25.08.2026
- Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster (2025): Floristisch-vegetationskundliches Gutachten zum Projekt „Erweiterungsbau Seniorenwohngemeinschaft Gräfenroda, Alte Lache 3, Wiesen am Rosenbach“, Stand September 2025
- Ronald Bellstedt (2025): Artenschutzkartierung Vögel und Begleitfauna in Gräfenroda (Ilmkreis), Feuchtwiese am Rosenbach, An der Lache 3, Stand September 2025