

Stadt Ilmenau



BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„AM EHRENBERG - 2. ÄNDERUNG“

EINSCHLIESSLICH BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „CAMPUS – 2. ÄNDERUNG“

Fassung zur Bekanntmachung, April 2018

- Planzeichnung -
 - Textliche Festsetzungen-
 - Begründung-
-

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind u.a:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. [Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke \(Baunutzungsverordnung - BauNVO\) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 \(BGBl. I S. 3786\)](#).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153).
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113).
8. Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO) vom 17. März 1999 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 27. November 2001 (GVBl. S. 448)
9. 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 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

STADT ILMENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 ‚AM EHRENBERG – 2. ÄNDERUNG‘
EINSCHLIESSLICH BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚CAMPUS – 2. ÄNDERUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG..... 2

1.2 BAUWEISE 5

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN..... 5

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN 5

1.6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 5

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN..... 6

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO) 7

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN..... 7

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE 8

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG 8

2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN..... 9

4 ANHANG 1 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN..... 11

5 ANHANG 2 – EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN 13

Der Bebauungsplan, bestehend aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung, wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
 Der Oberbürgermeister

HINWEIS ZU RECHTSFOLGEN:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ersetzen im Geltungsbereich vollständig die planungsrechtlichen Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans sowie diejenigen des mitüberplanten Teils des Bebauungsplans Nr. 6 'Campus'.

HINWEIS ZUM AUFBAU DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Die nachfolgenden Bestimmungen geben fast vollständig die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wieder. Abgedruckt sind nur diejenigen Regelungen, die für das Plangebiet der 2. Änderung von Bedeutung sind. Insofern ist die Nummerierung der Festsetzungen nicht durchgehend. Hinzu kommen einzelne Ergänzungen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben, auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind, oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Die nachfolgend genannten Nutzungsarten sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern der von der jeweiligen Betriebsfläche abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) die in der Planzeichnung für das jeweilige Teilgebiet eingetragenen Werte nicht übersteigt:

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal: 62,5 dB(A) pro m² sowie
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal: 50,0 dB(A) pro m² ¹

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne der obigen Zweckbestimmung:

- Betriebe und Einrichtungen, die Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung anbieten, wie Ingenieurgesellschaften, Forschungsgesellschaften, Softwarehäuser, Entwicklungslabors, Betriebe der Mess- und Prüftechnik,
- Betriebe und Einrichtungen gemäß der obigen Zweckbestimmung mit angegliederter Produktion, soweit die Produktion entwicklungsorientiert erfolgt (z.B. Prototypenerstellung und Kleinserienfertigung).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 120 m² Geschossfläche je Grundstück umfassen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen,
- Verkaufsräume für Warensortimente innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf nur einen Anteil von 20 % an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 100 m² ausmachen,
- weitere technologieorientierte Betriebe und Einrichtungen mit angegliederter Produktion, soweit die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Unzulässig sind:

- Lagerplätze, Lagerhäuser,
- Tankstellen,

¹ Die Berechnung der Geräuschimmissionen durch Betriebe im Genehmigungsverfahren erfolgt anhand der TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) - vom 26. August 1998.

Die für die Betriebsgeräusche resultierenden Beurteilungspegel sind zu vergleichen mit den Immissionspegeln, die sich aus den IFSP der Grundstücksfläche des Betriebs innerhalb des GE anhand der Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720 ergeben. Diese Richtlinien werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Es wurden folgende Immissionsorte IP1 bis IP8 betrachtet:

Immissionsort	Einwirkungsbereich	Orientierungswert in dB(A)	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
IP 1, IP 2	Christl. Jugenddorf	60	45
IP 3, IP 4, IP 5	SO 'Universität'	60	45
IP 6	WA 'Am Grenzhammer'	55	40
IP 7, IP 8	Gartenanlage	55	55

Die Immissionsorthöhe beträgt 2m über Gelände für die Immissionsorte am Rand der Gartenanlage und für das Erdgeschoss der anderen Immissionsorte plus 2,8 m für jedes weitere Geschoss.

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. bis zu 30 v.H. gestattet. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) wie folgt festgesetzt:

- Die Oberkante von baulichen Anlagen darf eine Höhe von 516 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Dieses Maß kann ausnahmsweise durch betrieblich dringend erforderliche Bauteile überschritten werden, sofern die Überschreitung hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen optisch nur untergeordnete Bedeutung hat.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen ist die untere Bezugshöhe die 'Höhenlage der zukünftigen tatsächlichen Geländeoberfläche im hergerichteten Gelände'.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Mitte der zur Talseite orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Die Firsthöhe darf die tatsächliche Traufhöhe um maximal 3,0 m übersteigen.
- Die 'Firsthöhe' (FH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der für die Traufhöhe maßgeblichen unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
- Bei der Bestimmung der zur Talseite orientierten Gebäudeseite ist im Zweifelsfall die Gebäudeseite maßgebend, die den tieferen unteren Bezugspunkt aufweist.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre maximale Länge darf 25 m betragen.

Ausnahmsweise kann eine größere Gebäudelänge zugelassen werden, soweit diese aus betrieblichen Gründen dringlich erforderlich ist, der Gebietscharakter gewahrt bleibt und keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Im Teilgebiet GEe sind Einfahrten von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu den Grundstücken auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Ordnungsbereiche 'A1' bis zu folgender Höchstgrenze zulässig: je angefangene 100 m Länge der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze

- eine Zufahrt mit einer Einfahrtsbreite von maximal 7,0 m oder
- zwei Zufahrten mit einer Einfahrtsbreite von jeweils maximal 4,0 m.

1.6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Kfz-Stellplätze, Zuwegungen/Zufahrten, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen² auszuführen.

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet so anzuordnen, dass ein Kaltluftstau möglichst weitgehend verhindert wird. Dies kann beispielsweise über eine Ausrichtung der Gebäudestellung senkrecht zur Hangneigung bzw. durch die Vermeidung einer riegelartigen höhenlinienparallelen Bebauung erreicht werden. Der Abfluss von Kaltluft entlang des Ehrenberghanges muss soweit wie möglich gewährleistet bleiben.

²

z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Begrünung entlang privater Grundstücksgrenzen

Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke sind in den Ordnungsbereichen 'A1' je angefangene 100 m² dieser Fläche mindestens 30 Sträucher zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen, wobei vorhandene Gehölze innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten und auf die Anpflanzungen anzurechnen sind.

An den per Planeinschrieb vorgegebenen Stellen sind Bäume als Hochstämme gemäß Pflanzliste zu setzen. Eine seitliche Abweichung von bis zu 3 m ist möglich. Abweichend von den Qualitätsvorgaben der [Pflanzenliste](#) ist die Qualität 20-25 cm, 4x verpflanzt zu verwenden.

Innere Durchgrünung:

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet mindestens 2 Laubbäume oder 6 Sträucher zu pflanzen. Flächen, die mit anderen grünordnerischen Festsetzungen belegt sind, wie beispielsweise die Flächen der Ordnungsbereiche 'A1' oder 'M1', sind dabei nicht mit anzurechnen.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum zur Eingrünung der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen im Plangebiet, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Extensive Dachbegrünung:

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Alternativ ist es zulässig, je angefangene 200 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum oder 3 Sträucher zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Vorgaben zur Pflanzenauswahl

Bei der Umsetzung der voranstehenden Pflanzbestimmungen sind die Artenvorgaben der Pflanzlisten im Anhang zu beachten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Matte, helle Metalloberflächen sind zulässig.

Ausgenommen von den genannten Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierten Metallpaneelen, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.

Eine Verwendung von Titanzink und anderen nicht eloxierten Metallen mit matter, heller Oberfläche ist in untergeordnetem Umfang zulässig.

Von allen zuvor beschriebenen Einschränkungen ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Baukörper sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 15,0 m durch ein plastisches vertikales Element (z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) deutlich gegliedert werden.

2.1.4 Farbgebung

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich nur helle, auf der Grundlage von weiß abgetönte Farben zulässig. Die Verwendung von kräftigen Farben sowie von weiß und schwarz ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) und für Firmenlogos zulässig.

Davon ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, maximal jedoch 5,0 m nicht überschreiten. Die Obergrenze der Fläche aller Werbetafeln beträgt 2,5 m².

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, unzulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist eine gemeinschaftliche Hinweistafel an der Gebietszufahrt zulässig. Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf dort eine Werbetafel in einer Größe von maximal 1 m² angebracht werden.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Abgrabungen

Abgrabungen unter die Straßenoberfläche sind nur an der Gebäuderückseite sowie an Seiten, die nicht Straßenseiten sind, zulässig. Ergänzend sind Treppenabgänge sowie abgedeckte Lichtschächte, die nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind, zulässig.

2.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen. (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.)

Vorzonen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorflächen gärtnerisch anzulegen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung sind gestattet, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Einfriedungen nach Satz 1 sind als Metallgitterzäune, als Maschendrahtzäune, als natürliche oder geschnittene Hecken auszuführen.

2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen.

Für diesen Bebauungsplan ist § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen‘ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 16. Dez. 2008, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

5. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz in der Fassung vom 02. März 1974 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten sind an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

6. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
7. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 88 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
8. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
9. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
10. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise', Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
11. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
12. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
13. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

Bebauungsplanung:



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Grünordnungsplanung:



BAUPROJEKT ILMENAU PLANUNGS-GMBH

Ursprungsbebauungsplan im November 1999,
2. Änderung im April 2018

☒ 1725 03 TF FzB/be

4 ANHANG 1 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche

Laubbäume und Sträucher:

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holz-Apfel
<i>Pyrus communis</i>	-	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen:

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	-	Wilder Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Wald-Geißblatt

Solitärsträucher:

Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel

<u>Sarothamnus scoparius</u>	-	<u>Besenginster</u>
<u>Genista germanica</u>	-	<u>Deutscher Ginster</u>
<u>Prunus spinosa</u>	-	Schlehe
<u>Rosa canina</u>	-	<u>Hunds-Rose</u>
<u>Rosa pimpinellifolia</u>	-	<u>Bibernell-Rose</u>
<u>Rosa rugosa</u>	-	<u>Kartoffel-Rose</u>
<u>Rubus fruticosus</u>	-	<u>Wilde Brombeere</u>
<u>Rubus idaeus</u>	-	<u>Gemeine Himbeere</u>
<u>Sambucus racemosa</u>	-	Trauben-Holunder

Hinweis: Die unterstrichenen Arten können auch als mindere Qualitäten gepflanzt werden.

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 ,AM EHRENBERG – 2. ÄNDERUNG’

EINSCHLIESSLICH BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ,CAMPUS – 2. ÄNDERUNG’

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS.....	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5 EINORDNUNG UND ZIELE	5
6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	6
6.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG.....	6
6.2 FESTSETZUNGEN ZUR KÜNFTIGEN NUTZUNG.....	6
6.3 NATUR UND UMWELT	6
7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN, ABWÄGUNG	11
8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	12
9 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE	15

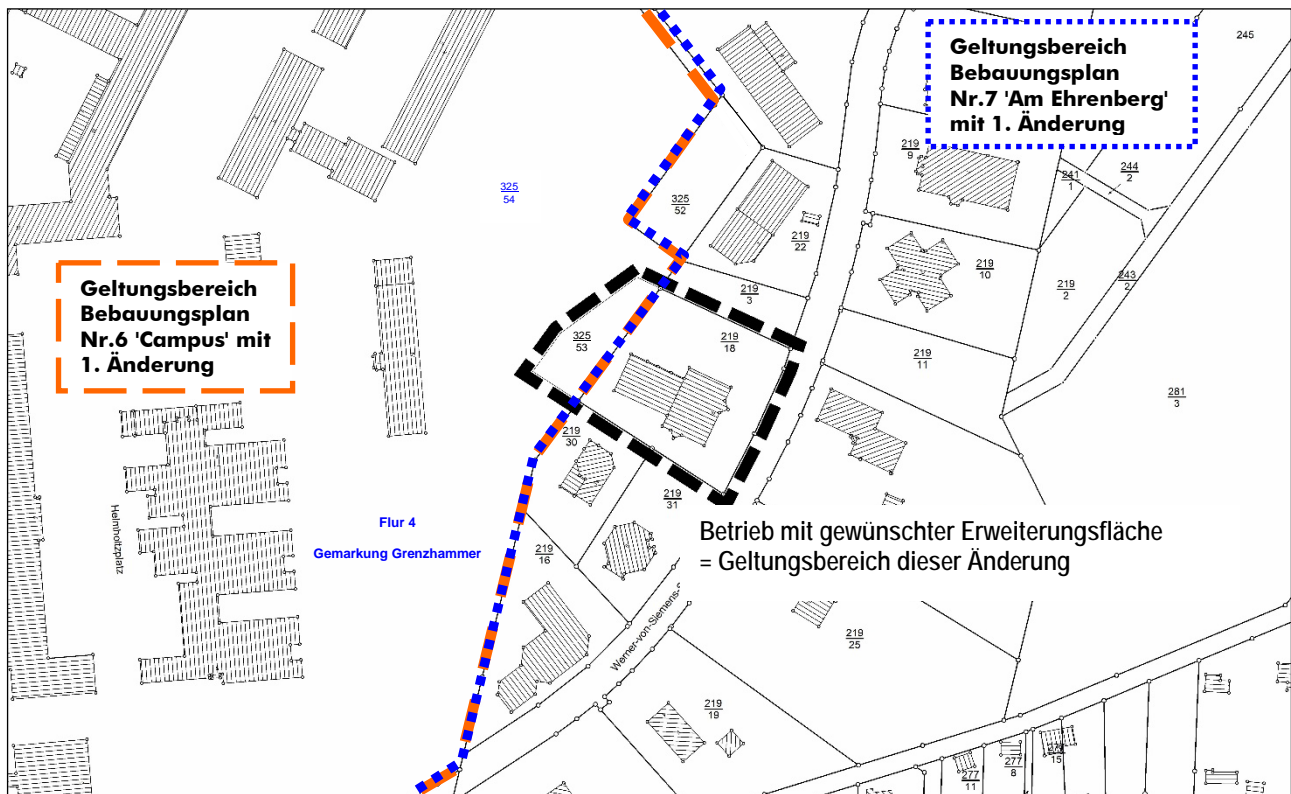
1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans zu ändern. Anlass ist der konkrete und dringende Erweiterungsbedarf einer gebietsansässigen Firma. Für den Ausbau der betrieblichen Aktivitäten am Standort werden weitere Flächen benötigt, die nur durch Inanspruchnahme von benachbarten Grünflächen bereitgestellt werden können.

Nach einer Vorprüfung durch das Bauamt hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 14. Sep. 2017 die Einleitung dieses Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan beschlossen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Da ein Betrieb erweitert werden soll, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ ansässig ist, wird das notwendige Planungsrecht als Änderung dieses Bebauungsplans angestrebt. Die Erweiterungsfläche selbst liegt im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘, der die Technische Universität zum Inhalt hat. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die rechtliche Ausgangssituation.



Damit ergibt sich der räumliche Geltungsbereich der Änderung folgendermaßen: das Flurstück 219/18 und das inzwischen gebildete Flurstück 325/53, jeweils Flur 4, Gemarkung Grenzhammer. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rund 0,34 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung bestimmt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

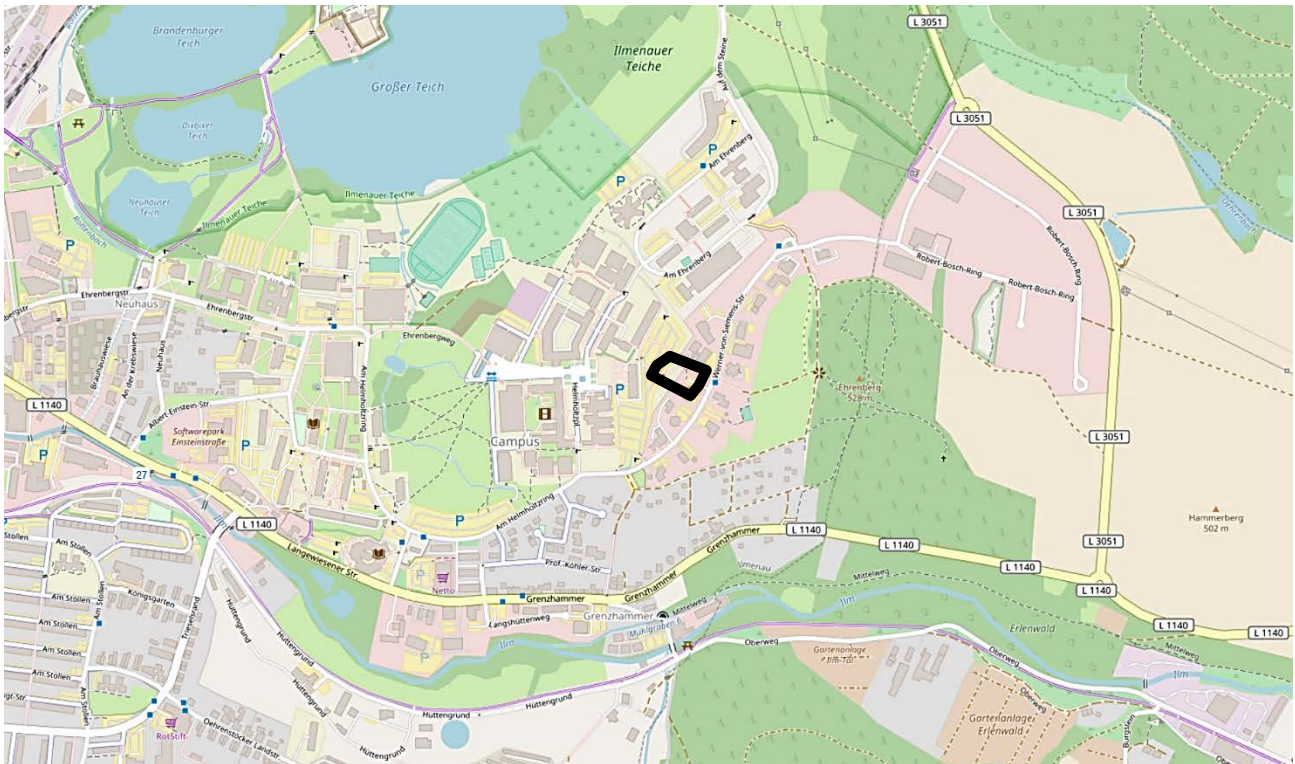
Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 ‚Am Ehrenberg‘ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ und überplant diesen mit.¹ Deshalb wird der Titel ‚Bebauungsplan Nr. 7 Am Ehrenberg – 2. Änderung‘ mit dem Zusatz ‚einschließlich Bebauungsplan Nr. 6 Campus – 2. Änderung‘ versehen.

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ‚Am Ehrenberg‘ – 2. Änderung liegt im Osten der Stadt an der Werner-von-Siemens-Straße im dortigen technologieorientierten Gewerbegebiet.

¹ vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 7 ab Seite 12, dort ‚Rechtsfolgen‘

Weiter nach Westen erstreckt sich zunächst eine Böschungsfläche, dann schließen sich Parkplätze und Institutsgebäude der TU Ilmenau an. Nördlich angrenzend verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Universität mit dem oberen Ehrenberg verbindet.



Auszug aus dem Stadtplan Ilmenau (Projekt Openstreetmap.org, betreut durch Andreas Neumann, Ilmenau), entnommen von: <https://www.ilmenau.de>, im November 2017



Luftaufnahme aus dem Jahr 2016 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesvermessungsamtes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung teilt sich nach den aktuellen Flächennutzungen folgendermaßen auf:

- direkt an der Werner-von-Siemens-Straße liegt das heutige Grundstück der erweiterungswilligen Technologiefirma mit einem Betriebsgebäude und befestigten wie begrünten Freiflächen,
- Richtung TU befindet sich eine mit niedrigen Sträuchern und einzelnen jungen Bäumen bewachsene Freifläche; sie ist Bestandteil der Außenrandbegrünung der Universität und Ausgleichsfläche laut Bebauungsplan.

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 [rechtswirksam](#).

Das Plangebiet wird überwiegend als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz 'eingeschränkt' dargestellt. Die Erweiterungsfläche ist, da bisher der Universität zuzurechnen, als Sondergebiet ‚SO Universität und Universitätsnahes SO‘ enthalten.

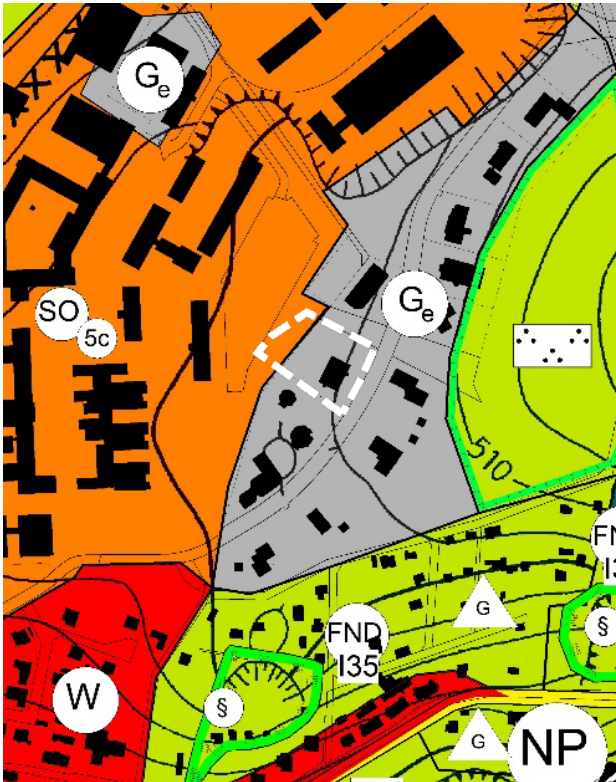
Für den Erweiterungsbereich weicht der Bebauungsplan, da gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden sollen, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird nach dessen Regeln durchgeführt. Aufgrund dieser Verfahrenswahl können die Abweichungen zwischen den beiden Planungsebenen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

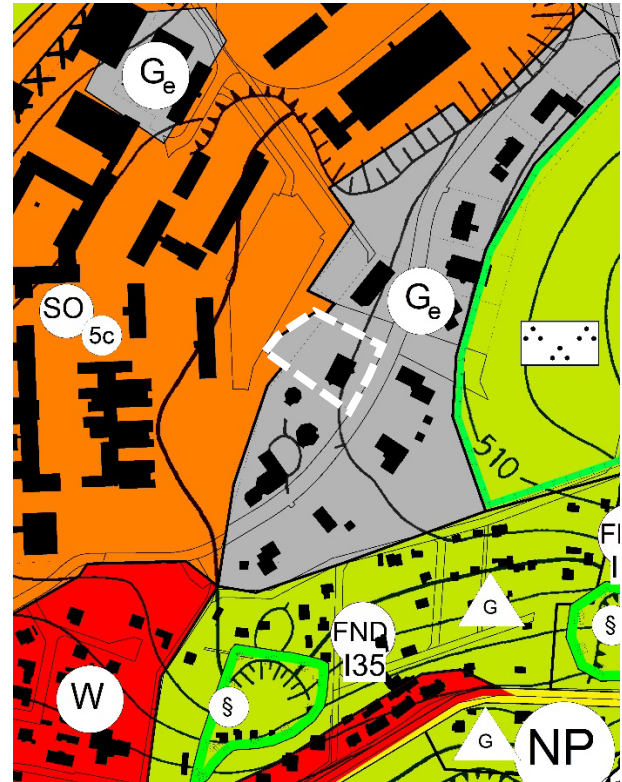
Der überplante Teil der bisherigen Sondergebietsfläche wird dann als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz ‚eingeschränkt‘ darzustellen sein.

Parallel zum Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung soll das Stadtbauamt ermächtigt werden, die notwendigen inhaltlichen und formalen Schritte zur Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

Die vorgesehene Darstellung ist der nachfolgenden Gegenüberstellung des jetzigen und des künftigen Inhalts des Flächennutzungsplans im Bereich der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.



Auszug aus der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau, 2017



Vorgesehene Berichtigung nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung

5 EINORDNUNG UND ZIELE

Die vorliegende Planung ist Bestandteil eines städtischen Gewerbegebietes, das wegen seiner Nähe zur Technischen Universität sowie durch Firmenbesatz, Lage und Erscheinungsbild einen deutlich gehobenen Anspruch vertritt. Die ansässigen Betriebe sind durchgängig technologieorientiert und leisten damit einen substanziellen Beitrag zum Profil und zur Zukunftsfähigkeit der Stadt Ilmenau als Technologie- und Innovationsstandort.

Entsprechend groß ist das Interesse der Stadt, für die Firmen günstige Standortbedingungen einschließlich der erforderlichen Entwicklungsspielräume zu sichern. Mit der Bebauungsplanänderung werden im konkreten Fall die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen für eine Expansion und Konsolidierung der betrieblichen Aktivitäten.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN

6.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Die Änderung führt die Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans weiter. Die Fortschreibung ergibt sich durch den erhöhten Flächenbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs, der Firma Techno Team GmbH. Nach der bisherigen betrieblichen Organisation sowie der Flächenbelegung in der Umgebung kommt eine Erweiterung nur nach Westen hin in Frage. Konkret soll das Firmengrundstück um ca. 20 m in diese Richtung ausgedehnt werden. Die Nachbarfläche steht unter der Verwaltung der Technischen Universität Ilmenau und ist für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und auch angelegt. Gespräche zwischen Firma und TU haben stattgefunden, der Erwerb wurde vereinbart.

Die Vergrößerung der gewerblichen Flächen wird seitens der Stadt als nachvollziehbar und dringlich geboten bewertet. Wesentlich für diese Einschätzung sind einerseits der Stellenwert des Gewerbegebietes und seine Zukunftssicherung und andererseits der Stellenwert der Firma, die aufgrund ihrer Innovationskraft, ihres Know-hows wie auch ihrer internationalen Marktposition einen gewichtigen Beitrag zur Qualität des Technologiestandortes Ilmenau leistet. Begünstigend für die Erweiterung ist zu werten, dass die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vertretbar und ausgleichbar sind.

6.2 FESTSETZUNGEN ZUR KÜNFTIGEN NUTZUNG

Die Verwendung der Erweiterung als Betriebsfläche erfordert die Ausweisung als Gewerbegebiet. Die Bebauungsplanänderung dehnt die bisherigen Festsetzungen gemäß der bestehenden Planungsprinzipien auf die neu hinzukommende Fläche aus.

Die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes sollen nach Möglichkeit fortgelten – zum einen, weil sie weiterhin den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt entsprechen, zum anderen in Sinne der Gleichbehandlung, da die übrigen Vorhaben im Gebiet diese Bestimmungen einhalten mussten.

Die Inhalte der bisherigen Festsetzungen können weitgehend unverändert übernommen werden. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß Thüringer Bauordnung erfolgen nunmehr nach § 88, da dieser in der aktuellen Fassung anstelle des § 83 die Rechtsgrundlage bildet. In diesem Zuge wurden die Vorgaben zur Ausführung befestigter Flächen sowie zur Gebäudeausrichtung hinsichtlich der Beachtung des Kaltluftabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet, da sie mit dessen Zielrichtung übereinstimmen. Auf die Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, da in der Vergangenheit verschiedentlich Abweichungen gestattet wurden.

Ergänzend wurden einzelne Klarstellungen vorgenommen. Die ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien‘ im Kapitel 3 der textlichen Festsetzungen wurden umfassend aktualisiert.

6.3 NATUR UND UMWELT

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das Baugesetzbuch sieht im § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis vor. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen (siehe das nachfolgende Kapitel 7, dort Verfahrenswahl).

Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Regelung sind die Belange von Natur und Umwelt nach dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Da mit der Planung eine bisher für den landespflegerischen Ausgleich gewidmete Fläche – sowohl im bisherigen Bebauungsplan Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ wie auch im mitüberplanten Teil des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘ - bebaut werden sollen, werden der Eingriff in Natur und Landschaft als beachtlich gewertet und dessen Intensität überschlägig ermittelt und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

6.3.1 Grünkonzent

Die Pflanzbestimmungen der Bebauungsplanänderung werden prinzipiell aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Neben der Erhaltung des Grünstreifens entlang der Straße und zum nördlichen Fußweg hin wird die innere Durchgrünung beibehalten. Zu dieser zählen insbesondere die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Überstellung der Parkplätze mit Bäumen.

Weitere Bestimmungen werden an den veränderten Planungsansatz angepasst. So wird die bisherige ‚Begrünung entlang privater Grundstücksgrenzen‘ an der westlichen Grundstücksgrenze, wie sie im Bebauungsplan Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ vorgeschrieben ist, im Zuge der Änderungsplanung an den künftigen Außenrand verschoben.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Grundstücksnutzung und des am Westrand des Gebietes vorhandenen Gefälles wird der Randstreifen 2,5 m statt vorher 5 m breit ausgewiesen. Als Ausgleich der Reduzierung wird hier, auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen, zusätzlich die Pflanzung von vier Bäumen **explizit vorgeschrieben**. Bisher war der Randstreifen lediglich mit Sträuchern anzulegen. Die Baumreihe bindet die jetzt weiter in Richtung Universität vorgeschobene gewerbliche Bebauung optisch ein und ersetzt so bedingt auch die in der Randbegrünung der Universität wegfallenden Bäume. Wegen des Eingriffs in bereits entwickelte Bestände wird eine erhöhte Pflanzqualität aufgegeben.

6.3.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Beschreibung des Eingriffs

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft Natur und Umwelt in zweifacher Hinsicht:

- (1) mit der Versiegelung von Boden, die sich aus der Errichtung von Gebäuden und Freianlagen ergeben
- (2) durch den Wegfall gewidmeter Grün- und Ausgleichsfläche

Zunächst werden im Geltungsbereich Maßnahmen vorgesehen, die vor Ort den Eingriff abmildern und verbessernd für gestalterische und teilweise auch für die ökologische Qualität wirken. Das sind die oben beschriebenen Maßnahmen der inneren Durchgrünung und die Wiederherstellung des Grünstreifens einschließlich der Baumreihe am Außenrand.

Für eine bilanzierende Betrachtung ist die planungsrechtliche Ist-Situation derjenigen gegenüber zu stellen, die durch diese Änderung zulässig wird. Ausgangssituation sind die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ sowie des mit überplanten Teils des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘.

Bilanzierung

Die landespflegerische Bestandsaufnahme vor Beginn der Maßnahme zeigt mit Stand Oktober 2017 folgende Verhältnisse:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ilmenau sowie der Erweiterungsfläche, die im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6 'Campus' liegt. Die benötigte Erweiterungsfläche ist eine bereits gewidmete Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen. Sie ist mit Sträuchern und einzelnen jungen Bäumen (Feldahorn, Birke, Schwarzkiefer, Weide Weißdorn, Hartriegel) sowie Hochstauden überstellt und dient bisher als festgesetzte Fläche zur Außenrandbegrünung der Universität. Die Gesamtfläche der hier vorliegenden Änderung (Flurstücke 325/51 teilweise und 219/18) ist ca. 3.419 m² groß.

Nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006) ergeben sich nach den jeweiligen rechtlich zulässigen Nutzungen bzw. den vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen folgende flächenhafte Biotoptypen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Ausgangszustand

Code	Biotoptyp/ Biotoptypengruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m ²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9110	zulässige Bebauung und Versiegelung alt <i>(im B-Plan Nr. 7 'Am Ehrenberg' - GFZ 0,6 + 30% Überschreitung)</i>	sehr gering	2.123	nein	0	0
9319	Begrünung privater Grundstücksgrenzen alt (A 1 im B-Plan Nr. 7 'Am Ehrenberg')	mittel - hoch	439	nein	25	10.975
9319	Begrünung der Grundstücke * <i>(„Innere Durchgrünung“ und „Begrünung der Stellplatzanlagen“ im B-Plan Nr.7 'Am Ehrenberg')</i>	sehr gering - hoch	160	nein	15	2.400
6200	Gebietsrandeingrünung <i>(A2 im B-Plan Nr. 6 'Campus')</i>	mittel - hoch	697	nein	28	19.516
			3.419			32.891

* nach Grundflächenzahl und deren zulässiger Überschreitung zur Begrünung verbleibender Anteil des Grundstücks (abzüglich der bereits nach A1 zu begrünenden Flächen)

Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Zustand gemäß der Änderungsplanung gegenübergestellt.

Zustand nach Planung

Code	Biotoptyp/ Biotoptypengruppe	Allgemeine Bedeutungs- spanne	Betroffene Fläche (m ²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9110	zulässige Bebauung und Versiegelung neu <i>(im B-Plan Nr.7 'Am Ehrenberg' – 2. Änd. - GFZ 0,6 + 30% Überschreitung)</i>	sehr gering	2.667	nein	0	0

9319	Begrünung privater Grundstücksgrenzen (A 1 im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg‘ – 2. Änd., übernommen aus dem Ursprungsplan)	mittel - hoch	335	nein	25	8.375
9319	Begrünung der Grundstücke* („Innere Durchgrünung“ und „Begrünung der Stellplatzanlagen“) im B-Plan Nr.7 ‚Am Ehrenberg – 2. Änd.‘)	sehr gering - hoch	417	nein	15	6.255
			3.419			14.630

* nach Grundflächenzahl und deren zulässiger Überschreitung zur Begrünung verbleibender Anteil des Grundstücks (abzüglich der bereits nach A1 zu begrünenden Flächen)

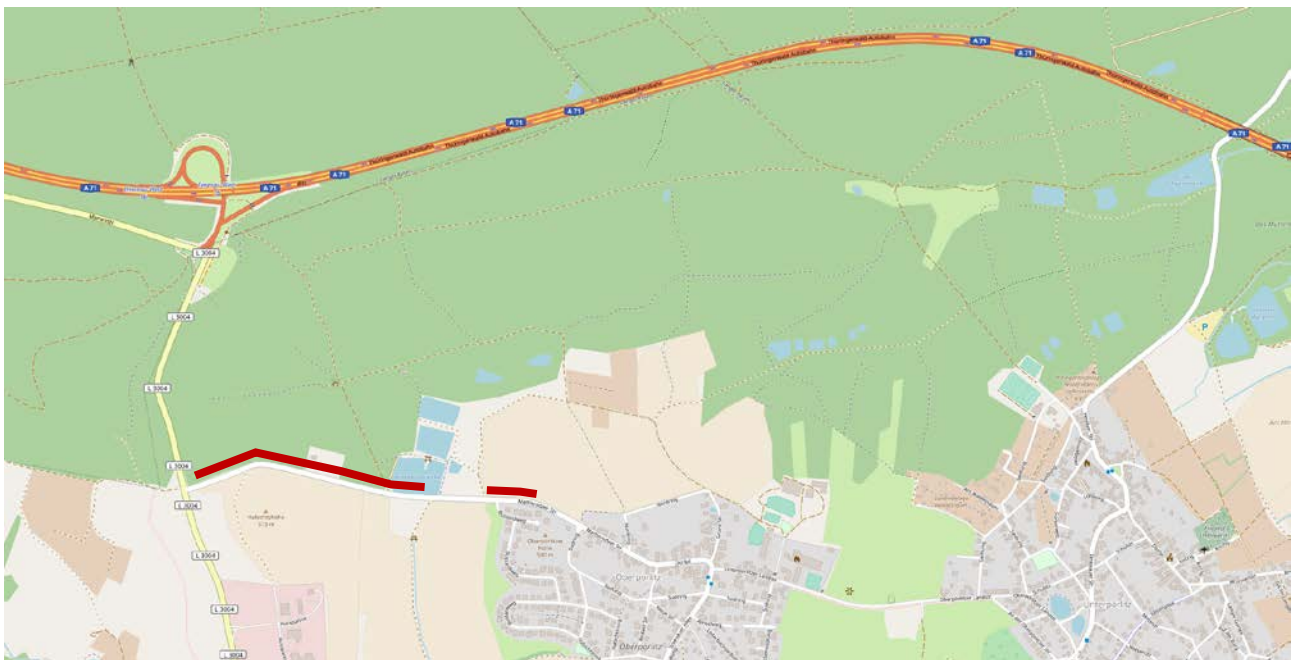
Die Gesamtsumme der ‚bewerteten Fläche‘ von 14.630 (rechnerischen) Einheiten im Planzustand unterschreitet den Ausgangswert von 32.891 (rechnerischen) Einheiten.

Im Ergebnis ist ein numerisches Unterliegen des Planzustandes gegenüber dem Ist-Zustand festzustellen. Es ergibt sich ein Defizit von -18.261 Werteeinheiten

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind nach den angetroffenen Strukturen und deren Zustand, wegen der beabsichtigten baulichen Nutzung und der anderweitigen Vorgaben zur Begrünung nur begrenzte Maßnahmen zur Verbesserung der naturräumlichen Wertigkeit möglich. Deswegen soll der nicht im Gebiet leistbare Ausgleich über eine externe Maßnahme hergestellt werden.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die Ergänzung der Baumallee an der Martinrodaer Straße in Ilmenau vorgesehen.



Übersicht zur Lage der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme - Auszug aus dem Stadtplan Ilmenau (Projekt Openstreetmap.org, betreut durch Andreas Neumann, Ilmenau), entnommen von: <https://www.ilmenau.de>, im November 2017

Die externe landespflegerische Maßnahme soll von der Stadt durchgeführt werden. Dazu wird zwischen dem Investor der Baumaßnahme, der den Eingriff verursacht, und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Näheres und insbesondere die Kostentragung regelt. Die Ausgleichsabgabe, die der Investor für diesen Zweck zahlt, wird gemäß der Herleitung im Anhang ermittelt.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Wirkung des Vorhabens auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch die Stadt Ilmenau ein Gutachten² in Auftrag gegeben. Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten. Untersucht wurde u.a. auf Säugetiere generell, Fledermäuse, Vögel, Reptilien sowie Insekten und Pflanzen.

Im Ergebnis dieses Gutachtens konnte ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme (V1) wurde die zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel) vorgegeben.

„Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar j.J. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch- oder Baumbrüter im Planungsraumes aktuell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögel, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Weitere Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.“³

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich hierbei um ohnehin unmittelbar geltendes Recht, dass von jedermann zwingend zu beachten ist. In den textlichen Festsetzungen wird unter dem Kapitel 7 ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien‘ zusätzlich und vorsorglich darauf verwiesen.

Immissionsschutz

Im Ursprungsbebauungsplan war eine Begrenzung der Schallabstrahlung der Betriebe in Form einer Lärmkontingentierung vorgenommen worden, um den Schutz nahe gelegener lärmempfindlicher Nutzungen zu gewährleisten. In der Umgebung der jetzigen 2. Änderung waren die Universität und das Christliche Jugenddorf (CJD) als schutzwürdig eingestuft worden.

Durch diese Änderungsplanung wird die potenziell schallabstrahlende Fläche vergrößert. In Fortführung der bisherigen Festsetzungen soll die Lärmkontingentierung mit den Obergrenzen 62,5 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts übernommen werden.

² Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dipl.-Biologe Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung für das 2. Änderungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 6 („Campus“) und Nr. 7 („Am Ehrenberg“) in Ilmenau (Ilm-Kreis/Thüringen), Abschlussbericht, Plaue, Oktober 2017

³ Institut für biologische Studien Jörg Weipert ..., S. 16

Nach Abgleich mit der örtlichen Situation und dem Schallgutachten zum Ursprungsbebauungsplan⁴ ist durch die Bebauungsplanänderung keine wesentliche Veränderung der Immissionssituation in der Nachbarschaft zu erwarten. Die Mehrausweisung von überbaubarer Fläche durch diese Änderung ist mit 805 m² relativ klein und macht nur rund 3 % der gesamten überbaubaren Fläche des ursprünglichen Bebauungsplans aus. Ihr Abstand zur schutzwürdigen Nutzung beträgt mindestens 45 m.⁵ Die Flächen, die im potenziellen Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Bebauungsplanänderung liegen, waren mit der Schutzwürdigkeit von Mischgebieten bewertet worden. Damit ist sie nach der Systematik der Baunutzungsverordnung nur eine Stufe schutzbedürftiger als Gewerbegebiete. Eine solche Nachbarschaft ist nach allgemeiner Rechtsauffassung grundsätzlich verträglich. Zusätzlich ist hier der Vorsorgeansatz des Ursprungsbebauungsplans zu sehen. Dort war die Schallabstrahlung des Gebietes ‚Am Ehrenberg‘ durch die Lärmkontingentierung so vermindert worden, dass der Immissionsrichtwert an dem maßgeblichen Immissionsorten nicht ausgeschöpft wurde.

Aufgrund der voranstehend dargelegten Umstände und der auch in die Bebauungsplanänderung übernommenen Lärmkontingentierung ist den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN, ABWÄGUNG

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. [Insbesondere wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.](#)

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. [Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.](#)

Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Die hier vorliegende 2. Änderung überplant einen kleinen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘ sowie gleichzeitig des benachbarten Bebauungsplans Nr. 6 ‚Campus‘. In ihrem Geltungsbereich ersetzt diese 2. Änderung nach Rechtskraft vollständig die Bestimmungen der bisherigen Bebauungspläne – vgl. hierzu auch die Übersichtsdarstellung auf Seite 2.

[Die Überplanung folgt dem allgemein gültigen Rechtsprinzip ‚Lex posterior derogat legi priori‘ / das jüngere Gesetz hebt das ältere auf – hier: Der neuere Bebauungsplan hebt den bzw. die älteren auf. Die städtebaulichen Auswirkungen für den überlagerten Bebauungsplan Nr. 6](#)

⁴ isu - Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 7 ‚Am Ehrenberg‘, schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm; Ramstein-Miesenbach, September 1999

⁵ zur nächstgelegenen Baufläche der Universität; ein näheres Heranrücken ist planungsrechtlich ausgeschlossen, da auf der Zwischenfläche nur Stellplätze und Begrünung zugelassen sind. Zum nächstgelegenen Gebäude des CJD (Christliches Jugenddorf) mit Wohnnutzung beträgt der Abstand rund 180 m. Dazwischen befindet sich eine verfestigte Nutzung in Form eines großen Werkstattgebäudes des CJD.

„Campus“, insbesondere hinsichtlich des naturschutzfachlichen Eingriffs und des Stadt- und Landschaftsbildes, wurden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenso bewertet und planerisch abgearbeitet. Zur Gewährleistung der Nachvollziehbarkeit der ändernden Wirkung für den benachbarten Bebauungsplan wurde für die vorliegende Änderung der Namenszusatz „einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Campus“ aufgenommen.

Verfahren und Abwägung

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Sachverhalte von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere redaktionelle Anpassungen oder Ergänzungen integriert werden. Der Prüfempfehlung des Landesverwaltungsamtes zur Durchführung von zwei getrennten Änderungsverfahren für die beiden betroffenen Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 7 wurde nachgegangen und letztlich nicht gefolgt – vgl. hierzu die Ausführungen im voranstehenden Abschnitt „Rechtsfolgen, Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen“

Anregungen der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die ausführliche textliche Ausarbeitung verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorliegen.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Hinweise der Thüringer Netkom

Im Gehweg der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Werner-von-Siemens-Straße befinden sich Informationskabel der Thüringer Energie AG.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist nach Aussage der Thüringer Netkom GmbH eine Absprache bzw. Einweisung vor Ort mit ihr bzw. dem Dienstleister der Thüringer Energie AG erforderlich. Darüber hinaus ist der Bauunternehmer aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht und nach geltender Rechtsprechung verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Hinweise der Deutschen Telekom

Eine Abänderung der Telekom-Anlagen ist nur nach Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung möglich. Das soll ein Jahr im Voraus erfolgen, um den Telekommunikationsunternehmen die Möglichkeit der Planung von Verlegungs- und Sicherungsmaßnahmen zu eröffnen. Vorab sind die betroffenen Areale über das System der <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zu prüfen.

Treten bei der Realisierung externer Kompensationsmaßnahmen Kollisionen mit bestehenden Telekommunikationsanlagen (unterirdisch oder oberirdische Kabellinien und Rohranlagen) auf, so sind diese Maßnahmen zwingend bei Telekom anzuzeigen.

Hinweise der Stadtwerke Ilmenau

Gas:

In der Werner-von-Siemens-Straße sind Mitteldruckgasleitungen vorhanden. Hierbei handelt es sich um Haupt- und Hausanschlusszuleitungen der Materialart HDPE.

Erd- und Tiefbauleistungen, im Zusammenhang mit der Erschließung des Baufeldes, dürfen nur unter Beachtung und Einhaltung der gültigen DVGW-Arbeitsblätter, einschließlich der seitlichen Mindestabstände, erfolgen.

Strom:

Innerhalb der Werner-von-Siemens-Straße befinden sich Mittel- und Niederspannungserdkabel, eine Transformatorenstation und ein Kabelverteilungsschrank. Absprachen zur Erweiterungsmaßnahmen sind durch den Planer rechtzeitig mit der Abteilung Technik/Netz/Betrieb zu führen.

Tiefbauleistungen dürfen nur unter Beachtung und Einhaltung der gültigen DIN-VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Besonderes Augenmerk sind dabei auf die seitlichen Mindestabstände zwischen Bestand und Planung sowie auf die Kabelsicherung nach der gültigen Baurichtlinie/TAB 2008 zu legen.

Allgemein:

Während der Ausführungsarbeiten freigelegte Gasleitungen und Kabel sind vor mechanischer Beschädigung und Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Vor Wiederverfüllung hat eine Abnahme und Freigabe durch Mitarbeiter der Stadtwerke Ilmenau GmbH zu erfolgen.

Für die bauausführende Firma besteht weiterhin die Sorgfaltspflicht zur Einholung einer „Auskunft über erdverlegte Kabel und Gasleitungen“ (Schachtschein).

Hinweise des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ilmenau (WAVI)

Bei der als Ausgleichsmaßnahme geplanten Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Martinrodaer Straße in Oberpörlitz sind die Baumstandorte außerhalb des Leitungs- und Schutzstreifens der dortigen Trinkwasserleitung anzuordnen. Dieser soll für Leitungen bis DN 150 eine Breite von 4 m haben. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsachse übereinstimmen.

Weitergehender Hinweis der Bebauungsplanung:

Zur Konfliktvermeidung zwischen Leitung und Baumpflanzung sollen im Zuge der Bauausführung eine geeignete Standortwahl entlang der Straße erfolgen und nach Erfordernis weitere Schutzmaßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt werden.

Bodenordnung

Die planungsgemäßen Grundstücksverhältnisse können durch freihändigen Erwerb hergestellt werden. Eine förmliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau

Bebauungsplanung:



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Grünordnungsplanung:



BAUPROJEKT ILMENAU PLANUNGS-GMBH

Ursprungsbebauungsplan im November 1999,
2. Änderung im April 2018

1725 04 Be FzB/be

9 ANHANG: ERMITTLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSABGABE

Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine negative Bilanz für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Thüringer Modell⁶ von -18.261 Werteinheiten (WE).

Die fachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen teilen sich in

- solche, die *im Geltungsbereich des Bebauungsplans* stattfinden sollen.
- solche, die *außerhalb des Bebauungsplans* umgesetzt werden, da innerhalb keine realistischen Möglichkeiten bestehen.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich sind mittels geeigneter Festsetzungen vorgeschrieben und müssen damit im Zuge der Baumaßnahmen erbracht werden. Sie sind also in Trägerschaft desjenigen zu realisieren, der auch den Eingriff vornimmt.

Für die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs soll die Umsetzung durch die Stadt erfolgen. Dazu ist die Höhe der erforderlichen Ausgleichszahlung zu ermitteln. Über einen städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung durch den Eingriffsverursacher vereinbart.

Berechnung zur Ausgleichsverpflichtung durch den Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 3 der Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (Thür-NatAVO) lässt sich die Höhe der Ausgleichsabgabe für Eingriffe in Natur und Landschaft über Abs. 2 Nr.1 mittels der durchschnittlichen Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen er rechnen.

Ziel der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme ist die Erhöhung des Wertfaktors bestimmter Biotoptypen bzw. die Schaffung neuer wertvoller Biotope und Lebensräume.

- ⇒ Grundlage ist ein zu erzielender Biotopwert von 30 Werteinheiten/ m² Fläche (mittlere Bedeutungsstufe des Thüringer Bilanzierungsmodells);
- ⇒ Ansatz ist die Pflanzung von Bäumen; angerechnet werden 20 m² Trauffläche pro Baum x 30 WE = 600 WE/Baum
- ⇒ In Umrechnung auf die Pflanzung von Bäumen ergibt sich:
 $18.261 \text{ WE} : 600 \text{ WE/Baum} = 30 \text{ Bäume};$
- ⇒ Der zugehörige Aufwand errechnet sich: $300 \text{ €/Baum} \times 30 \text{ Bäume} = 9.000 \text{ €}$ brutto (Herstellungskosten und 3 Jahre Pflege).

Zusammenfassende Betrachtung

Zum Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe ergibt sich ein rechnerischer Aufwand von 9.000 € inkl. Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist durch den Verursacher zu tragen. Konkret geplant ist die Pflanzung von 30 St. Laubbäumen in Ergänzung der Baumallee an der Martinrodaer Straße in Ilmenau.

Der Ausgleich für den Wegfall gewidmeter Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet sowie für die Versiegelung erfolgt als finanzielle Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO vom 17. Mrz. 1999).

⁶ Bilanzierung nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006)