

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU

‚AM WÜMBERG‘ IM ORTSTEIL WÜMBACH – 4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1	PLANUNGSANLASS DER ÄNDERUNG	1
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG	1
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4	INHALTE UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG	3
4.1	STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND FESTSETZUNGEN	3
4.2	BELANGE VON NATUR UND UMWELT	4
4.3	SONSTIGE BELANGE.....	5
5	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN, ABWÄGUNG	6

1 PLANUNGSANLASS DER ÄNDERUNG

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen kleinen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans ‚Am Wümburg‘ zu ändern. Anlass der Planung ist die Zielstellung, ein bislang ungenutztes Baugrundstück innerhalb des Wohngebiets der angrenzenden Spielplatzfläche zuzuschlagen.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 14. Dez. 2023 durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EINORDNUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Änderungsplans umfasst einen kleinen Teilbereich im Südwesten des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Am Wümburg‘. Die Änderung bezieht keine neuen Flächen ein.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst allein das Flurstück 325/22 der Flur 5, Gemarkung Wümbach. Die Flächengröße beträgt rund 0,04 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung bestimmt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Auszug aus dem Bebauungsplan ‚Am Wümburg‘ – 3. Änderung (inkl. 1. und 2. Änderung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 4. Änderung



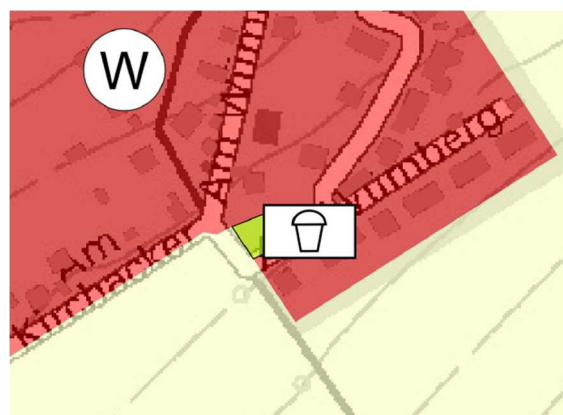
Luftaufnahme des Plangebiets (Stand 2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 4. Änderung; Quelle der Grundlage: Geoportal Thüringen

Der Geltungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan ‚Am Wümburg‘ als private Grundstückfläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Das umgebende Gebiet ist bereits vollständig bebaut und der benachbarte Spielplatz eingerichtet. Das Gelände steigt von Norden nach Süden stark an. Die Stadt verfügt über das Flurstück über eine Erbpachtvereinbarung.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit der Gebietsreform im Juli 2018 gehört Wümbach als Ortsteil zur Stadt Ilmenau. Der Flächennutzungsplan für die neuen Ortsteile der Stadt Ilmenau befindet sich derzeit in der Aufstellung; der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. März 2020 gefasst. Im Frühjahr 2023 hat der Flächennutzungsplan die Phase der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchlaufen. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung der Entwurfsfassung sind in der Bearbeitung. In der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans ist angrenzend an das Plangebiet bereits eine Spielplatzfläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Wohnbaufläche



Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2035 – Neue Ortsteile der Stadt Ilmenau (Vorentwurf, Oktober 2022)

ausgewiesen. Im weiteren Verfahren soll eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgenommen und damit den Planungszielen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung getragen werden. Somit ist im Ergebnis zu erwarten, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Formal ergibt sich jedoch aufgrund des noch laufenden Verfahrens zur Erstaufstellung eines Flächennutzungsplans die Notwendigkeit eines ‚vorzeitigen‘ Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Dringende Gründe hierfür sind insbesondere, dass es sich um eine nicht genutzte innerörtliche Fläche handelt, die regelmäßigen Pflegeaufwand hervorruft, jedoch nicht dem Bedarf entsprechend und in der von Stadt und Ortsteil gewünschten Form genutzt werden kann. Da angrenzend bereits eine Spielplatzfläche besteht, die lediglich vergrößert werden soll und somit keine neue Nutzung in das Gebiet eingeführt wird, lässt die vorliegende Bebauungsplanänderung keine städtebauliche Fehlentwicklung befürchten. Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Zusammenspiel mit der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans keine signifikante Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

4 INHALTE UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

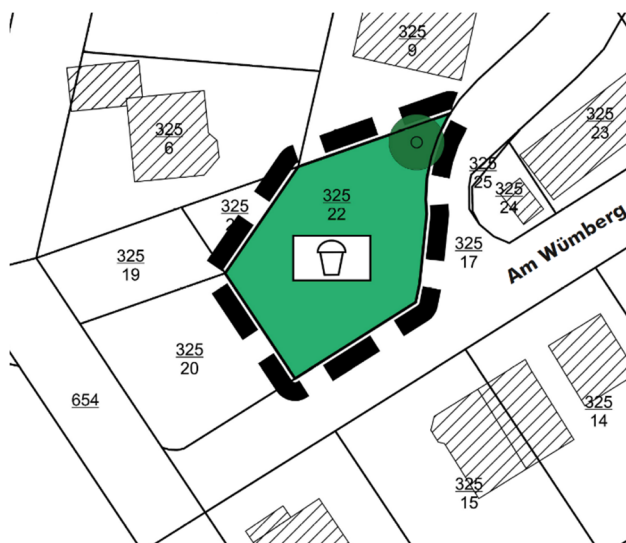
4.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND FESTSETZUNGEN

In der derzeit rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans ‚Am Wümburg‘ ist das Plangebiet der hier vorliegenden 4. Änderung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück wurde jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bebaut. Da für das Gesamtgebiet der Bedarf nach mehr Spielfläche besteht und der jetzige Spielplatz keine Erweiterungsmöglichkeiten bietet, soll das Grundstück nun zur Vergrößerung des bestehenden Spielplatzes herangezogen werden.

Es wird die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ gewählt, da es sich gemäß Zielstellung der Stadt künftig um eine überwiegend unversiegelte, von Grünstrukturen geprägte Fläche handeln soll. Der bereits im Ursprungsplan enthaltene Baum zur Anpflanzung im äußersten Osten des Grundstücks wird auch in der hier vorliegenden Planung übernommen.



Auszug aus dem Bebauungsplan ‚Am Wümburg‘ – 3. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 4. Änderung



Auszug aus der Planzeichnung der 4. Änderung, Fassung zur Bekanntmachung

Die konkrete Ausgestaltung der Spielplatzfläche erfolgt im Zuge der Objektplanung durch die Stadt Ilmenau. Eine typische Ausstattung umfasst beispielsweise eine Spielkombination mit Fallschutz, Sitzgelegenheiten sowie einen Mülleimer. Aus Sicherheitsgründen ist eine Einzäunung geboten.

Die rechtskräftige 3. Bebauungsplanänderung trifft keine näheren Festsetzungen für dort enthaltene Spielplatzfläche. In der vorliegenden Änderung werden rahmensetzende Vorgaben für die Auswahl und die Qualität des zu pflanzenden Baumes formuliert. So wird ein Laubbaum unter Beachtung der Verträglichkeit mit der unterlagerten Nutzung als Kinderspielplatz vorgegeben. Für die Pflanzung ist eine geeignete Standortvorbereitung und -beschaffenheit z. B. mit ausreichendem Wurzelraum, Bodenqualität und -durchlässigkeit vorgeschrieben.

4.2 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Umwandlung einer Fläche, die für eine Bebauung vorgesehen war, in eine Fläche für einen Spielplatz würde rechnerisch eine deutliche Entsiegelung bedeuten.

Nach derzeitigem Rechtszustand gemäß dem Bebauungsplan ‚Am Wümburg – 3. Änderung‘ wäre die Flächenbilanz wie folgt:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
allgemeines Wohngebiet	376	226
Gesamt	376	226

* GRZ 0,4 max. Überschreitung um 50% bis 0,6

Nach der typischen Ausgestaltung eines Spielplatzes ergibt sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplans eine nur kleinflächige, punktuelle Versiegelung, die in Relation zur gesamten Fläche als untergeordnet bezeichnet werden kann.

Somit würde sich nach Realisierung der Planung eine rechnerische Entsiegelung ergeben.

Da bislang jedoch keine Bebauung stattgefunden hat und auch künftig durch den Spielplatz keine ermöglicht wird, bleibt der Versiegelungsgrad der Fläche tatsächlich niedrig. Geringfügige Versiegelungen sind lediglich durch die Installation von Spielgeräten und für Sitzgelegenheiten zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung sind die Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die den Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erwarten lassen.

Eine Begutachtung des Plangebietes im Sinne einer Abschätzung von Lebensraumpotenzialen wurde nach den einschlägigen fachlichen und artenschutzrechtlichen Kriterien durchgeführt. Die

Ergebnisse wurden in einem Bericht¹ dokumentiert und liegen dieser Bebauungsplanung zugrunde. Die Bearbeitung und die Geländekontrollen erfolgten im Zeitraum zwischen Juni und November 2024.

Gegenstand der Betrachtung waren die nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten. Nur für zwei Artengruppen ist eine derzeitige Bedeutung des Plangebietes gemäß der Befunde² wie folgt anzunehmen:

Fledermäuse

- 10 Fledermausarten sind aufgrund der Biotopausstattung und der großräumigen Verbreitung potenziell als gelegentlich durchziehende oder im Gebiet jagende Arten zu erwarten;
- Fledermausquartiere sind nicht vorhanden und aufgrund fehlender Strukturen im Gebiet auch nicht zu erwarten.

Vögel

- 18 Vogelarten sind als Nahrungsgäste im Gebiet erwartbar;
- Brutvogelarten sind auf der kleinen und strukturarmen Fläche nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie weiterer saP-relevanter Taxa schließt der Gutachter sicher aus.

Es ergeben sich für die nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die planungsrelevanten Vogelarten im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung keine Schädigungs- oder Störungsverbote.

Gemäß vorgenannter Untersuchung wird das Eintreten von Schädigungs- und Störungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG auch ohne Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Letztere sind daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich.

Weitere Umweltbelange

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem bestehenden Wohngebiet, umgeben von Einfamilienhausbebauung sowie einer Spielplatzfläche, werden keine weiteren Umweltwirkungen, wie bspw. durch Immissionen, erwartet. Darüber hinaus wurden im Ursprungsbebauungsplan bereits die notwendigen Umweltaspekte geprüft und aufgearbeitet.

4.3 SONSTIGE BELANGE

Weitergehende Betroffenheiten oder Regelungserfordernisse über die voranstehend Beschriebenen hinaus werden nicht gesehen. Dies leitet sich zum einen aus der Kleinräumigkeit der Änderung und zum anderen aus der Lage inmitten eines allgemeinen Wohngebiets ab. Darüber hinaus führt die Planung keine Nutzung neu ein, sondern vergrößert lediglich eine benachbarte, bereits vorhandene Nutzung.

¹ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wümburg“ in Ilmenau, OT Wümbach (Ilm-Kreis/Thüringen) – Abschlussbericht, Plau, November 2024.

² vgl. Institut für biologische Studien: Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 7

5 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN, ABWÄGUNG

Verfahrenswahl

Für die vorliegende Planung findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das Ziel der Vergrößerung der bestehenden Spielplatzfläche durch ein bisher für Wohnbebauung vorgesehenes Grundstück erfordert nur marginale Korrekturen am bestehenden Bebauungsplan.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden geprüft und sind gegeben:

- Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB u.a. anwendbar, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
die hier vorgenommene Änderung einer Wohnbaufläche in öffentliche Grünfläche zur Vergrößerung des angrenzenden Spielplatzes berührt weder angesichts ihrer Kleinräumigkeit noch im Verhältnis zur Zielstellung des Gesamtplans die Grundzüge der Planung;
- die Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht gegeben;
hier wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zum Zwecke der Nutzung als Spielplatz verwiesen, die keine diesem Zweck zuwiderlaufenden baulichen Vorhaben und ebenso keine sonstigen prüfpflichtigen Vorhaben, wie bspw. den Bau von Straßen, ermöglicht;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura 2000-Gebiete, bestehen nicht;
das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1.300 m entfernt, dazwischen befinden sich ein Höhenrücken, eine Bahnstrecke und die Ilm;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben;
die Entfernung zum Rand des Achtungsabstands des nächstgelegenen Betriebs, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterfällt, beträgt mehr als 2.000 m.

Verfahren und Abwägung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. In Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

Soweit von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen wurden, konnte diesen in der Regel durch redaktionelle Ergänzungen der Planung entsprochen werden. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.

Zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird auf die ausführlichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung vorgelegt wurden.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Diese vorliegende 4. Änderung ersetzt nach Rechtskraft für ihren Geltungsbereich vollständig alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und aller seiner den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

Für das umgebende Wohngebiet ‚Am Wümburg‘ sind weiterhin uneingeschränkt die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung anzuwenden.

Ursprungsplan aufgestellt durch:

Bauprojekt Ilmenau Planungsgesellschaft mbH
Planungsbüro für Hoch-, Tief- und Landschaftsbau
Ilmenau

4. Änderung aufgestellt durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Juli 2025

 2406 04 Begr FzB/my, be