

Stadt Ilmenau
Ortsteil Stadt Langewiesen

Bebauungsplan Nr. 66
„Am Burgstein“
in Langewiesen

Vorentwurf

Begründung

in der Fassung vom 29. August 2025

Bauleitplan der Stadt Ilmenau
 Am Markt 7
 98693 Ilmenau

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	Ziele und Zweck der Planung	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebiets	4
2.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung	5
2.3	Verkehrerschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Immissionen	6
3	Planungsbindungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (1. Änderung LEP 2025)	7
3.2	Änderung Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf)	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Bezug zur Landschaftsplanung	9
3.5	Andere Bebauungspläne	10
4	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	10
5	Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	12
5.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	13
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	13
5.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	13
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	13
5.8	Maßnahmen zum Naturschutz - Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen	13
5.9	Örtliche Bauvorschriften	14
6	Flächenbilanz	14
7	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung	14
7.2	Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung	15
7.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	15
7.4	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	15
7.5	Belange des Verkehrs	16
7.6	Flächennutzungsplan	16
8	Alternativen - sich wesentlich unterscheidende Lösungen	16
9	Umweltbericht	17
10	Rechtsgrundlagen	17

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Stadt Ilmenau
Am Markt 7
98693 Ilmenau

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan

STANDORT: Stadt Ilmenau, Ortsteil Langewiesen, Am Burgstein

PLANGEBIET: Flurstücke Nr. 425 (teilw.), 426/1 (teilw.), 426/2 (teilw.), 2026/1 (teilw.)
Flur 13, Gemarkung Langewiesen

FLÄCHE: 7.435 m² (~ 0,74 ha)

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Burgstein“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung mehrerer Wohnhäuser
- Schaffung von Möglichkeiten für die Entwicklung nachgefragter Wohnformen

1.3 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, im Ortsteil Stadt Langewiesen an der Straße „Burgstein“ Wohnbauflächen zu entwickeln und entsprechend zu erschließen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in der Stadt Ilmenau, OT Stadt Langewiesen Wohnbauflächen geschaffen werden, um dem Bedarf und der steigenden Nachfrage an Bauland im Ortsteil gerecht zu werden.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,74 ha.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Langewiesen an der Straße „Burgstein“ und umfasst die Flurstücke Nr. 425 (teilw.), 426/1 (teilw.) und 426/2 (teilw.) der Flur 13 in der Gemarkung Langewiesen. Der Flächenanteil des Flurstück 2026/1 dient als Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebiets.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Langewiesen ist ein Ortsteil der Stadt Ilmenau, die etwa 33 km südsüdwestlich der Landeshauptstadt Erfurt im Tal der Ilm am nordöstlichen Rand des Thüringer Waldes liegt. Angrenzende Orte sind Wümbach im Norden, Gehren im Süd-Osten, Gehrenstock im Süd-Westen und Ilmenau im Nord-Westen.

Langewiesen ist Richtung Nord-Westen über die Landesstraße L1140 an Ilmenau angebunden. An die Landesstraße L1140 schließt im Nord-Osten die Bundesstraße B88, die im Norden in 5 km Entfernung über die Anschlussstelle Ilmenau-Ost auf die Autobahn A71 führt und im Süd-Osten über Rudolstadt und Jena nach Naumburg führt.

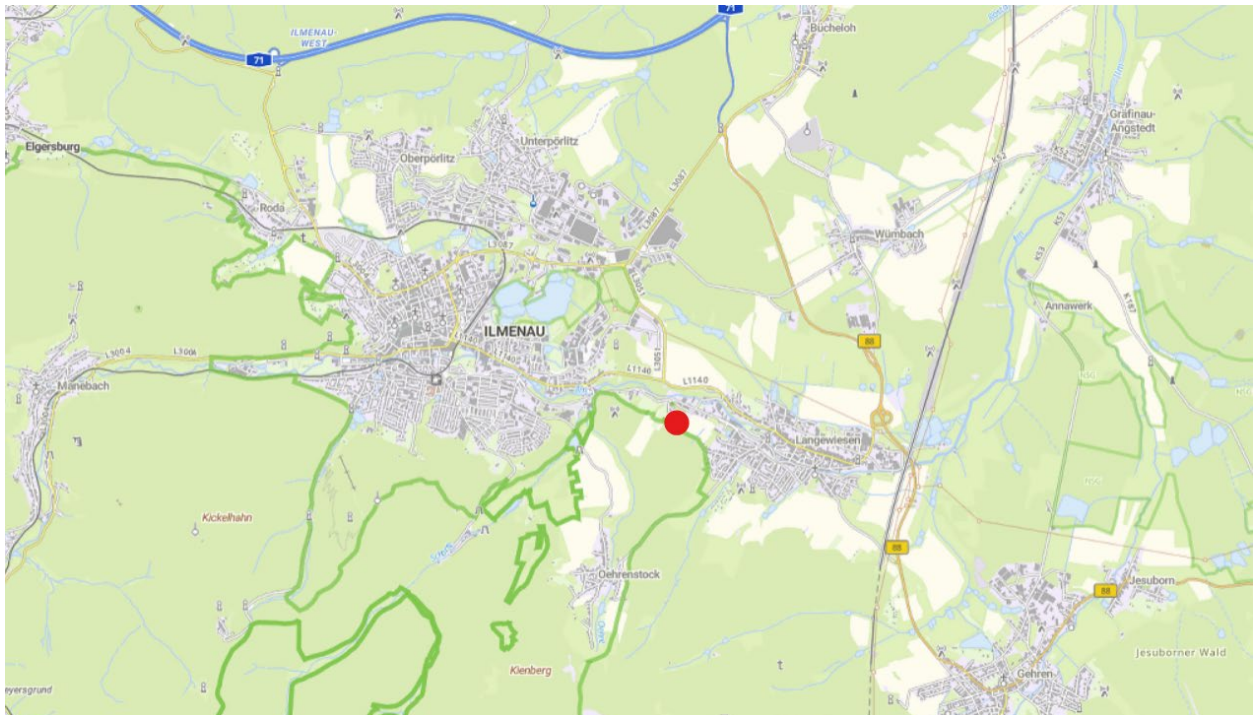


Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand und wird im Norden über die Straße „Burgstein“ begrenzt und erschlossen. An die Straße schließt wiederum bestehende Wohnbebauung an. Im Osten und Süden schließt sich jeweils Ackerfläche und im Westen eine Kleingartensiedlung (Kleingartenverein „Am Burgstein“ e.V.) an. Nicht direkt angrenzend, aber in räumlicher Nähe befinden sich nördlich Gewerbebetriebe.

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Die betroffenen Flurstücke werden bisher als Acker genutzt und sind Teil des Feldblock Landwirtschaftliche Nutzfläche AL53312N04.



Abb. 2 Luftbild mit Grenzen des Bebauungsplangebietes, Quelle: GDI-Th

2.3 Verkehrserschließung

Langewiesen ist straßenverkehrstechnisch gut erschlossen. Die Hauptstraße bzw. Obere Hauptstraße stellt als Landesstraße L1140 in westlicher Richtung die Verbindung nach Ilmenau dar. An die Landesstraße L1140 schließt im Nord-Osten die Bundesstraße B88, die im Norden in 5 km Entfernung über die Anschlussstelle Ilmenau-Ost auf die Autobahn A71 führt und im Süd-Osten über Rudolstadt und Jena nach Naumburg führt.

Das Plangebiet wird von der Straße „Burgstein“ erschlossen. Richtung Osten ist unter anderem über die „Burgstraße“ in etwa 1,7 km Entfernung der Ortskern zu erreichen. Langewiesen ist Richtung Norden mit Wümbach (4 km Entfernung), Richtung Süd-Osten mit Gehren (4 km Entfernung), Richtung Nord-Westen mit Gehrenstock (3 km Entfernung) und Richtung Nord-Westen mit Ilmenau (4 km Entfernung) verbunden.

Langewiesen wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau) von fünf Buslinien angefahren, sodass die umliegenden Gemeinden zu erreichen sind. Die Bushaltestelle „Langewiesen, Obermühle“ bzw. „Langewiesen, Postamt“ liegt in ca. 1,3 km Entfernung zum Plangebiet. Vom 3 km entfernt liegenden Bahnhof Ilmenau besteht Anschluss über Regionalbahnen nach Erfurt und zum Rennsteig.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengebiet ist ver- und entsorgungstechnisch zu erschließen. Die Anschlüsse an die Medientnetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge herzustellen.

Trinkwasser

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) zuständig.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI).

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz ist durch die Stadt zu gewährleisten. In der Straße „Burgstein“ befinden sich zwei Hydranten für die Löschwasserversorgung.

Stromversorgung

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes des IIm-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. Angemessener Schutz ist gegeben, wenn die für ein reines Wohngebiet benannten SOW als Beurteilungsgrundlage eingehalten werden.

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

tags	50 dB(A)
nachts	40 dB(A) – für Verkehrslärm
	35 dB(A) – für Gewerbelärm

zugrunde zu legen.

Schallimmissionen von Verkehrsschallquellen können aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der angenommenen Intensität vernachlässigt werden. Die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L1140 verläuft ca. 290 m nördlich im Ort. Die tiefere Lage der Straße und die dazwischenliegende Bebauung tragen zudem zur Reduzierung der Lärmimmission bei.

Das nördlich und östlich gelegene Gewerbegebiet „Oberweg“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit 2009) befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet. Die Stadt hat über Einschränkungen der Schallemissionen der Gewerbegebietsflächen eine Verträglichkeit zu umliegenden Wohngebietsflächen hergestellt. Diese Einschränkungen sind mittels Emissionskontingenten erfolgt. Damit sind durch die Festsetzung einer Obergrenze für Schallemissionen für die Teilfläche innerhalb des Plangebiets die obere Grenze der zulässigen Schallimmissionen an den Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes „Oberweg“ bestimmt.

Zudem wird bei der Einschätzung der gewerblichen Schallimmissionen Bezug auf die Wohngebäude Burgstein 1, 3 ... 15 direkt nördlich des Plangebietes genommen, für die auch die o. g. Orientierungswerte gelten und die in gleicher Entfernung zu den gewerblichen Schallquellen liegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass wenn für die Wohngebäude Burgstein 1, 3 ... 15 die Orientierungswerte eingehalten werden, diese auch für das Gebiet des Bebauungsplans „Am Burgstein“ eingehalten werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (1. Änderung LEP 2025)

Der Stadt Ilmenau wird in der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Ilmenau 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.

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),
- 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 Ausweisung eines Wohngebietes entspricht den Grundsätzen der Landesplanung und ergänzt das Wohnangebot. Für die Stadt Ilmenau, OT Stadt Langewiesen und die Region ist das Vorhandensein von Wohnraum ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität.

3.2 Änderung Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf)

Die Stadt Ilmenau, OT Stadt Langewiesen ist laut dem 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Potenziale der Mittelzentren sollen weiter ausgebaut werden (G 1-15). Weiterhin ist Ilmenau als Grundversorgungsbereich ausgewiesen. Neben den zentralen Orten bilden die Grundversorgungsbereiche den zweiten wichtigen Baustein für die Sicherung der grundlegenden Daseinsvorsorge und der gleichwertigen Lebensverhältnisse. Sie bilden den zugehörigen Einzugsbereich für die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der jeweiligen Zentralen Orte zur Sicherung der erforderlichen Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung, wie umgekehrt die Zentralen Orte diese Leistungen für ihren Grundversorgungsbereich vorhalten. In den Grundversorgungsbereichen ist die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

Aus der Raumnutzungskarte ist die Lage des Plangebietes südlich des Siedlungsbereiches zu entnehmen.

Der Ortsteil Langewiesen liegt laut Raumnutzungskarte im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald mit Rennsteig/ Thüringer Schiefergebirge (einschließlich Biosphärenreservat 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 Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G4-21).

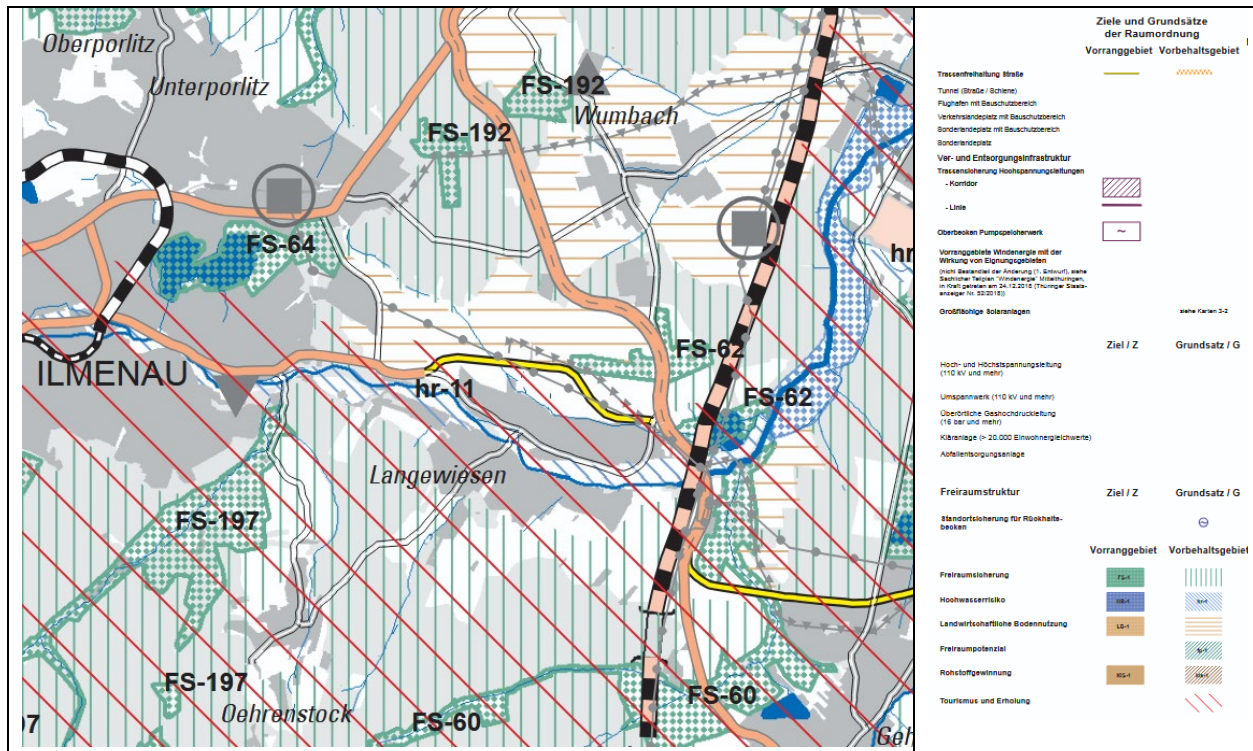


Abb. 4 Auszug der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen, Quelle: Änderung Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf)

Südlich an die Ortslage angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung. In diesem 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 (G4-5).

Weiterhin befindet sich nördlich der Ortslage ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung: In den –Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G4-12).

In Langewiesen befindet sich das Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko hr-11 „Ilm“. Den Vorbehaltsgebieten Hochwasserrisiko soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G4-8). Daran schließt sich östlich, außerhalb der Ortslage das Vorranggebiet Hochwasserrisiko HR-11 „Ilm von Langewiesen bis Großheringen“ an. Dieses Vorranggebiet ist für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Damit nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen (Z4-3).

Nördlich des Siedlungsbereiches verläuft das Vorranggebiet Trassenfreihaltung. An dieser Stelle soll der Neubau der Ortsumfahrung Langewiesen (L1140) vorrangig umgesetzt werden (G3-33).

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung, landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet, abgesehen vom Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung in keinem der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Seit der Gebietsreform im Juli 2018 gehört die Stadt Langewiesen als Ortsteil zur Stadt Ilmenau. Der Flächennutzungsplan (FNP) für die neuen Ortsteile der Stadt Ilmenau befindet sich in der Aufstellung; der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. März 2020 gefasst. Damit liegt für das Gebiet des Ortsteils Stadt Langewiesen kein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Die Stadt hat geprüft, ob die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegen und kommt zu dem Ergebnis, dass dringende Gründe die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegensteht.

Dringende Gründe, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern, sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Es besteht ein nachgewiesener, nicht abgedeckter Bedarf an Wohnbauflächen. Der zunehmende Wohnbedarf ist ein dringender Grund im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB, der es erforderlich macht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung von Wohnbauflächen zu schaffen.

Weiterhin gilt:

„Je sicherer vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die „zwingenden“ oder „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans - über die „Erforderlichkeit“ gem. § 2 I BBauG 1960 über die „Erforderlichkeit“ gem. § 2 I BBauG 1960 bzw. § 1 III BBauG 1979 hinaus - zu stellen (BVerwG, Urteil vom 14.12.1984, 4 C 54/81)“.

Hiervon ist aus folgenden Gründen auszugehen: Nach dem jetzigen Planungsstand des Flächennutzungsplans ist südlich anschließend an das bestehende Wohngebiet „Am Burgstein“ eine Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen. Dieser Darstellung entspricht der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Wohngebiets. Die vorliegende Planung stimmt mit den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes überein und wäre gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung „Am Burgstein“ ist in der anzutreffenden städtebaulichen Situation vor dem Hintergrund des dringenden Handlungsbedarfes der Stadt eher durch eine verbindliche Teilplanung – hier einem Bebauungsplan - zu erwarten als durch das Zuwarten auf den Flächennutzungsplan.

Die Entwicklung von Bauflächen angrenzend an die Wohnhäuser Burgstein 1, 3 ... 15 fügt sich städtebaulich günstig in die vorhandene Bebauungsstruktur von Langewiesen ein. Das Plangebiet Am Burgstein verfügt über sehr günstige Lage- und Erschließungsbedingungen.

3.4 Bezug zur Landschaftsplanung

Für die Stadt Langewiesen liegt ein Landschaftsplan als Teilplan des Landschaftsplanes Großbreitenbach aus dem Jahr 1996 vor. Es wird für den Bereich Ilmenauer Umland derzeit ein Landschaftsplan erarbeitet, der voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt wird.

Aufgrund der fehlenden Aktualität des Landschaftsplanes Langewiesen wird hinsichtlich des Bestands daher auf die Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Umwelt regional / Kartendienst des TLUBN) und das Geoportal geoproxy des Landes Thüringen Bezug genommen.

Mit dem Bebauungsplan wird der bebaute Siedlungsbereich erweitert und Grünfläche in Anspruch genommen. Diese wird bisher als Acker genutzt und ist als Teil des Ortsgebietes nicht bedeutend für den Landschaftscharakter des Gebietes oder Bestandteil naturschutzrechtlich bedeutender Bereiche.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“.

Das Biosphärenreservat „Thüringer Wald“, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“, das Schutzgebiet „Thüringer Wald“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Mittlerer Thüringer Wald“ sind in einer Entfernung zum Plangebiet ausgewiesen, bei der keine Beeinflussung durch die Planung zu erwarten ist.

Langewiesen liegt in keiner Wasserschutzzone eines festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes.

3.5 Andere Bebauungspläne

Die für den Ortsteil Langewiesen bestehenden Bebauungspläne stehen in keinem räumlichen oder funktionalen Bezug zum Plangebiet:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberweg“, in Kraft getreten am 21.08.2009, kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage am Bahnhof“, in Kraft getreten am 24.03.1995, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet „Am Oehrenberg“, in Kraft getreten am 09.09.1994, kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenappartements Ehrenburg“, in Kraft getreten am 09.09.1994, kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Kurhotel“, in Kraft getreten am 19.11.1997, *kein Bezug zum Plangebiet*
- Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Steinstraße“, in Kraft getreten am 14.07.1997, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan „Am Knieberg“, in Kraft getreten am 26.02.1996, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Auf der Steete“, in Kraft getreten am 06.06.1997, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Goldener Rand“, in Kraft getreten am 16.06.2008, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Gottesgelänge“, in Kraft getreten am 06.04.1993, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Mischgebiet „In den Folgen I“, in Kraft getreten am 18.05.1998, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Mischgebiet „In den Folgen II“, in Kraft getreten am 27.09.1997, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Folge II“, in Kraft getreten am 19.07.2004, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Folgewiesen“, in Kraft getreten am 25.03.1991, kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Markt- und Einkaufszentrum“, in Kraft getreten am 22.11.1993, kein Bezug zum Plangebiet

4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Stadt Ilmenau hat bei ihrer Planung den Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB berücksichtigt, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Landwirtschaftliche Flächen sind in dem Umfang zu erhalten, wie sie für eine Inanspruchnahme zugunsten anderer Nutzungen nicht notwendig sind.

Für die Planung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich. Es handelt sich um Grünland (im Rahmen eines Grünlandfeldblockes). Es werden ca. 6.500 m² des 46.000 m² großen Grünlandfeldblockes für Bauflächen in Anspruch genommen. Die bisher als Acker genutzte Fläche grenzt an den bebauten Siedlungsbereich. Die Fläche ist somit durch die Nähe zum bebauten Siedlungsbereich und durch den fehlenden Bezug zum Landschaftsraum bereits vorbelastet. Es ist weiterhin berücksichtigt,

dass die Fläche ein geringes Ertragspotenzial aufweist und es sich nicht um hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt.

Die Stadt hat den mit ihrer Planung bezweckten Belangen - der Befriedung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - den Vorzug im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft gegeben, da in Langewiesen keine Flächen im Innenbereich für die Umsetzung der Planung zur Verfügung stehen. Der Stadt konnte zur Umsetzung der bedarfsgerechten Planung keine Möglichkeiten der Innenentwicklung ermitteln. Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle abgedeckt werden.

Die Stadt hat sich im Zuge der Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung einen Überblick über die noch zu bebauenden Baugrundstücke (Baulücken) und leerstehende Gebäude im Bestand verschafft und die Eignung dieser Flächen für die im anstehenden B-Plan vorgesehene Nutzung der Wohnbauflächen geprüft.

Die verbleibende Fläche des Grünlandfeldblocks ist weiterhin landwirtschaftlich nutzbar und wird durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes vor weitergehenden Auswirkungen geschützt. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist sichergestellt. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen werden eingehalten.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Nutzung Wohngebiet hat sich die Stadt Ilmenau gemäß den Forderungen der gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Im Abwägungsprozess ist die Stadt zum Ergebnis gekommen, dass für die vorgesehenen Nutzungen keine Flächen im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Erfüllung der Planungsziele notwendig ist. Die Umwidmung von landwirtschaftlich genutzter Fläche wird bei der Planung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

5 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das dem Wohnen in einem entsprechenden Wohnumfeld dient und Wohngebäuden sowie baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung vorbehalten ist. Die sich nördlich anschließende Wohnnutzung soll ergänzt werden; die vorhandene Straße „Burgstein“ soll zur Erschließung genutzt werden. Es soll zudem die rechtliche Grundlage für eine wohngebietsverträgliche Infrastrukturausstattung geschaffen werden. Zulässig sind entsprechend Anlagen zur Kinderbetreuung.

Weitere (ausnahmsweise zulässige) Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nicht zulässig sein, da sich diese Einrichtungen nicht in die homogene Struktur des Gebietes einfügen. So lassen sich diese Nutzungen nicht in die geplante städtebauliche Struktur integrieren. Zudem ist bei diesen Einrichtungen ein erhöhter Fahrverkehr zu erwarten, der u. a. auch einen erhöhten Stellplatzbedarf mit sich bringt.

Um das Wohngebiet entsprechend nutzen zu können, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erforderlich, deren Zulässigkeit geregelt wird. Diese hängen unmittelbar mit der Wohnnutzung zusammen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung orientiert sich bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an den Orientierungswerten der BauNVO und an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Der Orientierungswert für Wohngebiete von 0,4 wird unterschritten.

Mit der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die im Plangebiet bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig ist, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 nicht erreicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bleiben gewahrt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen werden eingehalten. Die Abstandsflächen liegen auf den Baugrundstücken bzw. auf öffentlichen Verkehrsflächen. Somit kann bei der Planung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen, an ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens sowie an den Brandschutz erfüllt sind.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) schaffen einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf die Höhe der Traufe bzw. des Firstes des Gebäudes. Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn am Bordstein in Gebäudemitte. Damit kann die höhenmäßige Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus sind bis zu 1,0 m hohe Dachaufbauten zulässig, um beispielsweise die Installation technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu ermöglichen.

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

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Bauflächen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude entsprechend des städtebaulichen Ziels eines geordneten, flächensparenden Bauens angeordnet werden. Planungsziel sind dabei auch die Schaffung zusammenhängender Flächen für private Frei- und Grünbereiche. Es wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Da im Bebauungsplan 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.

Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen sind aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes getroffen und zielen auf die Ausrichtung der Längsachse der Gebäude. Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Längsachse mit der Firstrichtung identisch. Die städtebauliche Struktur rechtfertigt eine das Straßenbild prägende trauf- und auch giebelständige Ausrichtung der Gebäude.

5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um eine geordnete und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs sicherzustellen, sind Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die Zulässigkeit von Garagen umfasst dabei auch Carports als Stellplätze mit Schutzdächern. Die Festsetzung von Flächen für Garagen schließt die mögliche Errichtung von Carports mit ein.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen aus, jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen. Stellplätze und Garagen sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung über eine Anbindung an das örtliche Straßennetz sind die entsprechenden Teilflächen von der an das Plangebiet grenzenden Straße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung ist die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden getroffen, um den privaten Raum zu gliedern und eine gestalterische Qualität des Raumes zu erreichen. Durch den Grün- und Freiflächenanteil wird ein attraktives Wohnumfeld gesichert und der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Grünflächen mit ihrer Struktur und Qualität den baulichen Raum und das Wohnumfeld prägen.

Festsetzung zu den Anforderungen an die Bäume und Sträucher sind getroffen, um wirksame naturräumliche Elemente zu schaffen und eine entsprechende Qualität zu sichern. Mit der Bestimmung des Maßes zum Stammumfang soll mit den Baumpflanzungen eine wahrnehmbare städtebauliche Wirkung erzielt werden. Die Pflanzqualität ist so bestimmt und festgesetzt, dass robuste Bäume mit angemessenem Aufwand gepflanzt werden können und eine gute Anwuchs- und Entwicklungsbedingungen bestehen. Der Mindeststammumfang bei zu pflanzenden Bäumen ist mit 12-14 cm bestimmt, da die Baumkrone in diesem Stadium gut ausgebildet und die Gefahr von Windbruch gering ist. Bei den zeichnerischen Festsetzungen handelt es sich um Prinzipdarstellung, von denen abgewichen werden kann.

Die Regelung zur Bepflanzung von Flachdächern hat zum Ziel, die Gestaltung eines begrünten Wohnumfeldes zu sichern und klimatische und ökologische Ziele zu unterstützen. Die Begrünung trägt zu einem attraktiven Ortsbild bei.

5.8 Maßnahmen zum Naturschutz - Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen

Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag sind festgesetzt, da Glas einer der menschlich bedingten Mortalitätsfaktoren ist, denen zahlreiche Vögel zum Opfer fallen. Mit der Zunahme der in der Stadtarchitektur weit verbreiteten Verwendung steigt auch das Kollisionsrisiko für Vögel. Die Einschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials der Gebäude erfolgte auf Grundlage der baulichen Eigenschaften der geplanten Bauwerke und deren Umgebung. Vogelkollisionen treten häufig nur an bestimmten Gebäudeteilen oder Fassadenabschnitten auf.

Grundsätzlich ist nach Bewertungsverfahren des Vogelschlagrisikos an Glas der LAG VSW (2021) davon auszugehen, dass Gebäude der Bauwerkskategorie 1: Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser in Bezug auf das Risiko vergleichsweise homogen sind. Die Gebäude verfügen in der Regel über überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in aller Regel in dieser Kategorie nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Im Regelfall werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Um das Risiko von Vogelschlag und das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial an den für Vögel gefährlichen Gebäudeelemente zu begrenzen, sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen bestimmt. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen durch Markierungen zu verdecken oder markieren. Dabei sind Glasflächen ab eine Größe von 3,5 m² zu verdecken oder zu markieren. Ebenso ist der Anteil unverdeckter Glasflächen an Fassaden begrenzt. Die Maßnahmen sind geeignet, das Vogelschlagrisiko zu senken. Die Festsetzungen orientieren sich an den überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster) gemäß Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ (LAG VSW 2021).

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO sind örtliche Bauvorschriften zu Dachform, Dacheindeckung, Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Dachaufbauten, Fassade, Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Werbeanlagen für das Plangebiet festgesetzt. Die detaillierte Begründung und Abwägung der örtlichen Bauvorschriften wird ab der Verfahrensstufe des Entwurfs durchgeführt.

6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich Bebauungsplan	7.435 m²	100 %
Reines Wohngebiet	6.645 m ²	89,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	790 m ²	10,6 %

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Burgstein“ von Bedeutung. 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 Stadt hat sich mit den betroffenen Belangen auseinandergesetzt.

7.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz BauGB)

Die Stadt Ilmenau hat die Ausweisung der Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet. Es sind die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale beurteilt und dem Bedarf gegenübergestellt worden. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass aus Baulücken und Brachflächen für die Deckung des Wohnbedarfs quantifizierbares Potential nicht zur Verfügung steht.

Die Planung zielt deshalb auf eine Außenbereichsfläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und orientiert sich somit weitestgehend am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wird bei der Planung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet und die vorhandene infrastrukturelle Erschließung genutzt.

7.2 Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Planung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Durch die Anordnung der Gebäude auf der Fläche und im Gelände sowie durch die Abstände zur Nachbarbebauung werden die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnbereiche sichergestellt. Durch das Maß der baulichen Nutzung und entsprechende Grenzabstände werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

7.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit Umsetzung der Planung werden Angebote für Wohnbauflächen geschaffen, womit das Wohnangebot im Ortsteil Stadt Langewiesen und dem weiteren ländlichen Umfeld bereichert wird.

7.4 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Erhebliche Umweltwirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung werden Lebensräume von Tieren unerheblich eingeschränkt. Die Tiere haben die Möglichkeit während der Bauzeit auf angrenzende Siedlungsgebiete und Grünflächen auszuweichen. Nach Beendigung der Bauphasen entstehen durch die Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken, Bäumen und Rabatten aus heimischen Arten neue, wertvolle Lebensräume.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die geplante Neubepflanzung mit heimischen Gehölzen, Stauden und Gräsern wird die Artenvielfalt der Pflanzen erhöht.

Mit Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Flächen geringer Nutzungsintensität verloren. Jedoch ist durch die geplante Nutzung der Fläche mit einer Verbesserung der Wohnsituation und Stärkung der sozialen Infrastruktur des Ortsteils und der Gemeinde zu rechnen.

Die Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes wird nicht beeinflusst.

Hochwasserschutz- und Retentionsfunktionen sowie Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Die Veränderungen der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen gehen nicht über direkt am Standort spürbaren Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung hinaus.

Durch die geplante Bebauung und Begrünung der Außenanlagen erfolgt eine Abrundung und Aufwertung des Ortsbildes am Ortsrand. Die geplanten Gehölzstrukturen fassen den Ortsrand ein und bilden Ansatzpunkte für Verknüpfungen in die Landschaft. Ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht. Bestehende Blickbeziehungen werden lediglich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Gebäude beeinträchtigt. Es werden dabei keine markanten Objekte und Gebäude des Ortsbildes verdeckt bzw. in ihrer Wahrnehmung gestört.

Es ist keine relevante Reduzierung des Umfangs an Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Es sind keine Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG von der Planung betroffen.

Umwelteinwirkungen infolge von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Lagebedingt sind keine Wirkungen auf relevante Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

7.5 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Straße „Burgstein“ gesichert, die das mit der Planung verbundene, vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen abdeckt und eine kurze Anbindung an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

7.6 Flächennutzungsplan

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Für den Ortsteil Stadt Langewiesen der Stadt Ilmenau gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 66 „Am Burgstein“ wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Die dringenden Gründe, die dies erfordern und die Tatsache, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Stadtgebiets nicht entgegensteht, sind berücksichtigt.

8 Alternativen - sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Standortalternativen

Überplant werden Flächen, die nach den Zielen der strategischen Stadtentwicklung für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Der Standort am Burgstein ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der Umgebung für die geplante Wohnnutzung geeignet. Die Planung ist als Erweiterung der Bebauung am Burgstein umsetzbar. Am Standort trägt es zur besseren Auslastung der Infrastruktur bei und nutzt Baulandreserven. Es bestehen keine Standortalternativen.

Im Rahmen der Alternativen-Prüfung wurden unbebaute Flächen, die innerhalb der Ortslage oder angrenzend liegen, durch Ortsbegehungen und Luftbilddauswertungen untersucht. Innerhalb des Ortes sind keine Baulücken mit entsprechender Größe vorhanden. Ausgewiesene Wohnbauflächen in Bebauungsplänen stehen in Langewiesen nicht zur Verfügung.

Nutzungsalternativen

Die Stadt Ilmenau bekennt sich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort. Aufgrund der Lage, Zuordnung zu anderen Wohnbauflächen und sensiblen Nutzungen sowie der Erschließungssituation bestehen keine Nutzungsalternativen.

Konzeptalternativen

Konzeptionelle Alternativen wurden während der Planung des Wohngebietes „Am Burgstein“ geprüft. Es wurden hinsichtlich der Gebäudeanordnung und -kubatur sowie der sonstigen Grundstücksnutzung nur bedingt Alternativen festgestellt. Die Anbindepunkte für die Erschließung und die Gebäudestellung der angrenzenden Gebäude sind Maßgaben für die Einordnung der Gebäude. Die Lage der Gebäude entlang der Höhenlinien und mit Bezug auf die Erschließungsstraße „Am Burgstein“ sowie die Verknüpfung der Freiräume sind erforderlich.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Burgstein“ auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigelegt.

10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- 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),
- Planzeichenverordnung 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),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)