

Stadt Ilmenau
Ortsteil Wümbach

**Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Ilmenau
„Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“
in Wümbach**

Vorentwurf

Begründung

in der Fassung vom 02. Februar 2026

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	6
3	Planungsbindungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (1. Änderung LEP 2025)	6
3.2	Regionalplan Mittelthüringen	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ilmenau	9
3.5	Bezug zur Landschaftsplanung	10
3.6	Wasserrechtliche Bindungen	10
3.7	Starkregenanalyse.....	10
3.8	Andere Bebauungspläne	10
4	Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)	11
4.1	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.3	Flächen für Stellplätze	11
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	11
4.5	Verkehrsflächen.....	12
4.6	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	12
5	Flächenbilanz	12
6	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung.....	12
6.2	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).....	13
6.3	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	13
6.4	Belange des Verkehrs	13
6.5	Flächennutzungsplan	13
7	Alternativen - sich wesentlich unterscheidende Lösungen	14
8	Umweltbericht	15
9	Rechtsgrundlagen	15

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER:	Stadt Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau
PLANUNG:	Verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan
STANDORT:	Stadt Ilmenau, Ortsteil Wümbach
PLANGEBIET:	Flurstücke Nr. 126/2 (teilw.), 131 (teilw.), 600 (teilw.), 606 (teilw.), 608 (teilw.) Flur 3, Gemarkung Wümbach
FLÄCHE:	3.040 m ² (~ 0,3 ha)

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses für soziale und kulturelle Zwecke

1.3 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das derzeitige Dorfgemeinschaftshaus im Ortskern von Wümbach weiter zu nutzen ist aus Sicht der Bestandserhaltung wünschenswert, allerdings weist das Gebäude einen Sanierungsbedarf und darüber hinaus Mängel hinsichtlich des Brandschutzes und der Rettungswege auf. Weiterhin stellte sich nach Untersuchung des Flächenbedarfs heraus, dass die bestehenden Raumflächen für die jetzt schon vorhandenen Nutzungen nicht ausreichen. Darüber hinaus kann die Barrierefreiheit nicht vollständig gewährleistet werden. Aufgrund der Lage des derzeitigen Dorfgemeinschaftshauses im Ortskern stellt die öffentliche Erschließung eine Herausforderung dar, da unter anderem keine Erweiterungsmöglichkeiten für die notwendigen Stellplätze bestehen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Ilmenau im Ortsteil Wümbach an der Straße „Brenner“ ein neues Dorfgemeinschaftshaus zu errichten. Das Dorfgemeinschaftshaus ermöglicht als Neubau kulturelle und soziale Nutzungen und stärkt damit das Gemeinschaftsgefüge.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,3 ha.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Wümbach an der Straße „Brenner“ und umfasst die Flurstücke Nr. 126/2 (teilw.), 131 (teilw.), 606 (teilw.) und 608 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Wümbach. Der Flächenanteil des Flurstücks 600 dient als Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebiets.

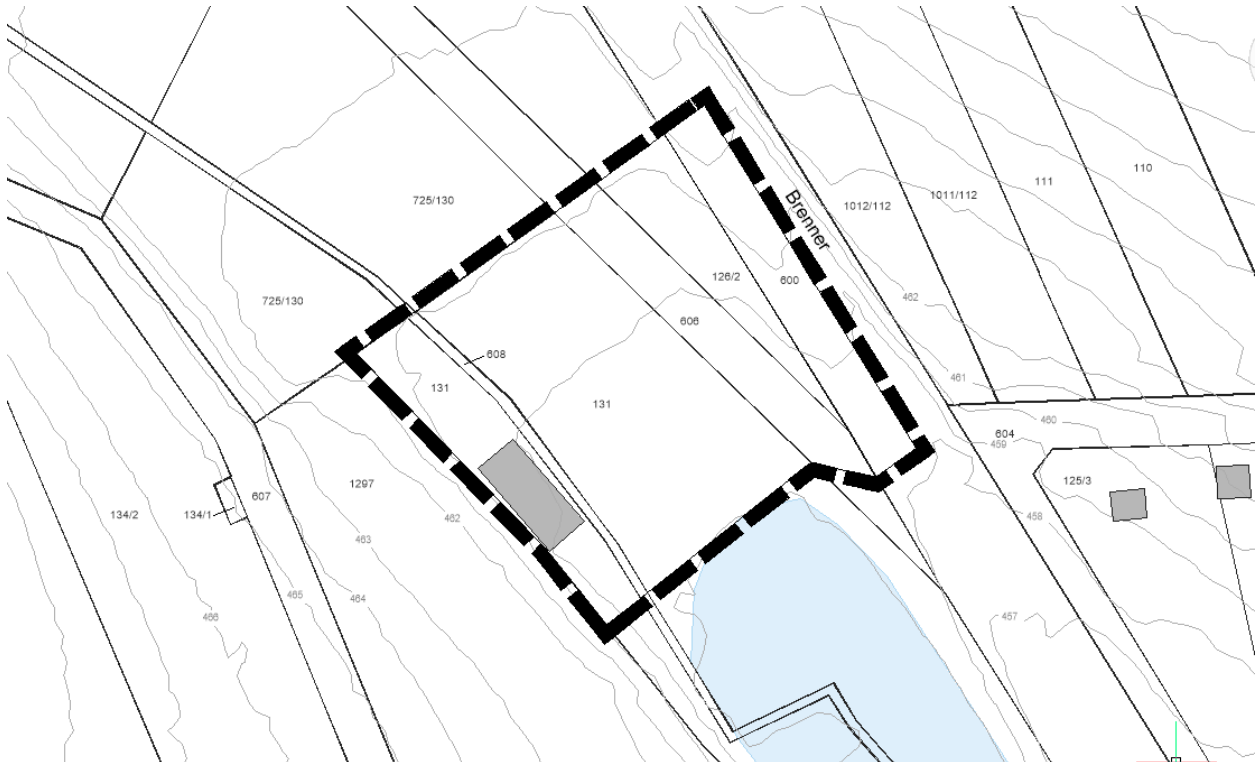


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: GDI-Th

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Wümbach ist ein Ortsteil der Stadt Ilmenau, die etwa 32 km südsüdwestlich der Landeshauptstadt Erfurt am nordöstlichen Rand des Thüringer Waldes liegt.

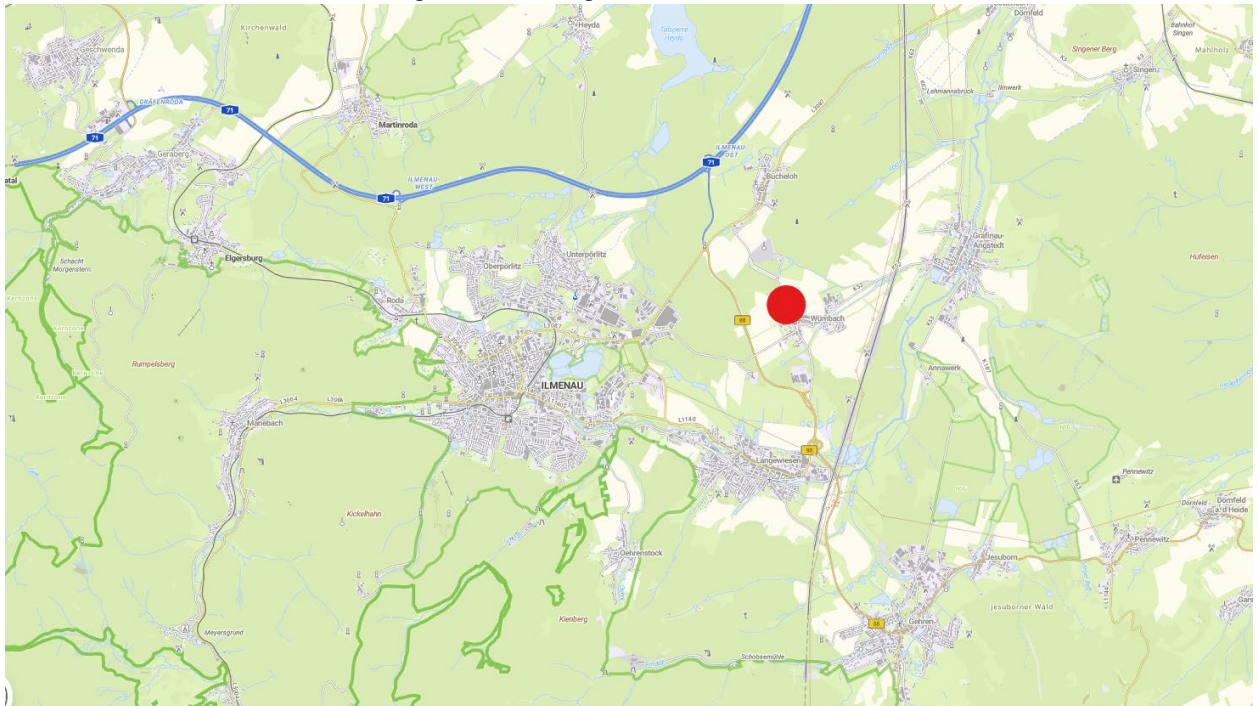


Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand und wird im Osten über die Straße „Brenner“ begrenzt und erschlossen. Im Norden schließt an das Plangebiet eine Sportanlage, im Osten eine Gartenanlage, im Süden ein Teich sowie das Feuerwehrgerätehaus und im Westen ein Hang mit Bäumen an. An den Hang schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nicht direkt angrenzend, aber in räumlicher Nähe befindet sich im Südosten und Südwesten Wohnbebauung.

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Die betroffenen Flurstücke umfassen bisher ein einstöckiges Gebäude mit Anbau für sanitäre Anlagen, einen Grillraum und eine Sitzfläche sowie gepflasterte und geschotterte Flächen.



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

2.3 Verkehrserschließung

Wümbach ist straßenverkehrstechnisch gut erschlossen und ist Richtung Osten über die Kreisstraße K52 an Gräfinau Angstedt und Richtung Westen über die Kreisstraße K43 an das Eichicht, einen Stadtteil von Ilmenau, angebunden. Die Langewiesener Landstraße und die daran anschließende Bundesstraße B88 stellt Richtung Süden die Verbindung u.a. nach Langewiesen dar. Richtung Norden ist über die Bundesstraße B88 in 16 km Entfernung die Anschlussstelle 15 Ilmenau-Ost der Autobahn A71 zu erreichen.

Das Plangebiet wird von der Straße „Brenner“ erschlossen. Richtung Süd-Osten ist unter anderem über die Straße „Brenner“ in etwa 500 m Entfernung der Ortskern zu erreichen. Wümbach ist Richtung Norden mit Bücheloh (3 km Entfernung), Richtung Nord-Osten mit Gräfinau-Angstedt (3 km Entfernung), Richtung Süden mit Langewiesen (4 km Entfernung) und Richtung Süd-Westen mit Ilmenau (7 km Entfernung) verbunden.

Wümbach wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau) von einer Buslinie angefahren, sodass Gräfinau-Angstedt sowie Ilmenau über Langewiesen zu erreichen sind. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in 100 m Entfernung zum Plangebiet.

2.4 Ver- und Entsorgung

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 (Grundschatz) ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz durch die Stadt zu gewährleisten.

Der Löschwassergrundschatz ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung zu planen. Der vorhandene Löschteich muss die Anforderungen der DIN 14210 erfüllen, um nutzbar zu sein.

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.

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. Diese 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 angrenzenden Bundesländern 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),
- bedarfsgerechte Erhaltung und Weiterentwicklung von Kultureinrichtungen (G 2.5.7)

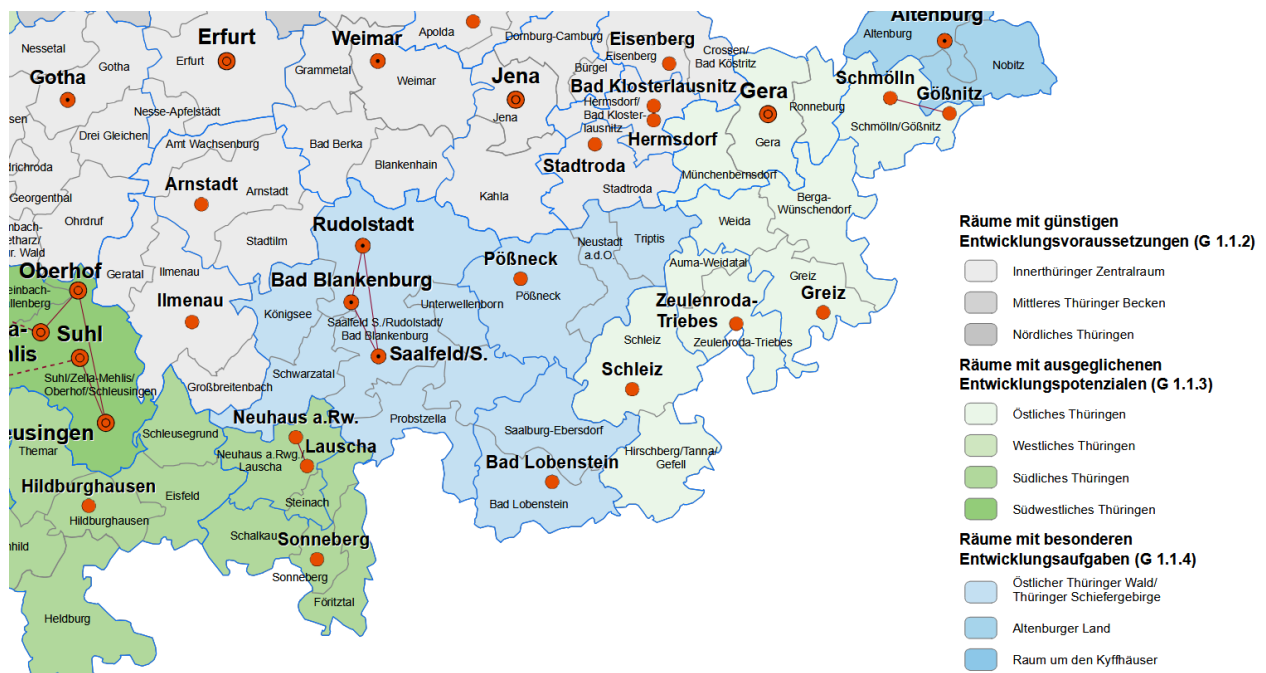


Abb. 4 Auszug Karte 2 Raumstrukturgruppen und -typen, Quelle: 1. Änderung LEP 2025

Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ entspricht den Grundsätzen der Landesplanung und ergänzt das soziale und kulturelle Angebot. Für die Stadt Ilmenau, OT Wümbach und die Region ist das Vorhandensein sozialer und kultureller Angebote ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität.

3.2 Regionalplan Mittelthüringen

Die Stadt Ilmenau, OT Wümbach ist laut dem Regionalplan 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 (Z 1-2).

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

Die Ortslage ist von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung umgeben. 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).

Daran anschließend befindet sich nördlich, südlich und westlich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-31 „Buntsandsteingebiete nördlich und östlich Ilmenau“. 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).

Nordwestlich der Ortslage befindet sich das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-192 „Waldgebiete zwischen Ilmenau und Wümbach“. Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie

des Landschaftsbildes vorgesehen. Damit sind nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. (Z4-1)

Weiterhin befindet sich Wümbach im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-21).

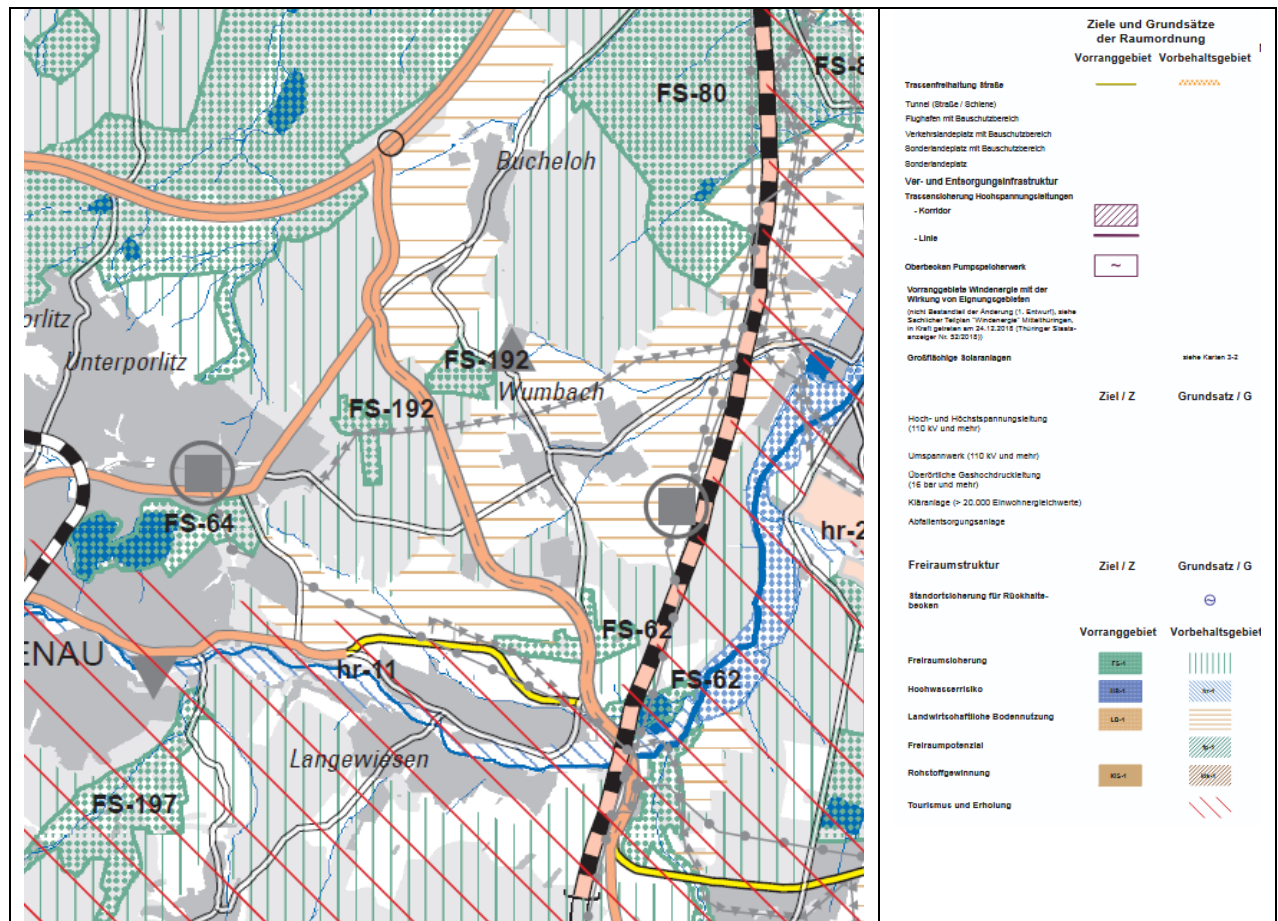


Abb. 5 Auszug der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehalts- und Vorranggebiete ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet in keinem der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Seit der Gebietsreform im Juli 2018 gehört Wümbach 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 Wümbach 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.

3.5 Bezug zur Landschaftsplanung

Hinsichtlich des Bestands wird 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.

Das Plangebiet umfasst bereits bestehende bauliche Anlagen sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen und ist als Teil des Ortsgebietes nicht bedeutend für den Landschaftscharakter des Gebietes oder Bestandteil naturschutzrechtlich bedeutender Bereiche.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Paulinzellaer Buntsandstein-Waldland“.

Schutzgebiete

Das Biosphärenreservat „Thüringer Wald“, der Naturpark „Thüringer Wald“, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“, das Schutzgebiet „Thüringer Wald“, die FFH-Gebiete „Wipfragrund – Stausee Heyda“ sowie „Ilm-Aue von Gräfinau-Angstedt bis Stadtilm“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Langer Berg - Buntsandstein-Waldland um Paulinzella“ sind in einer Entfernung zum Plangebiet ausgewiesen, bei der keine Beeinflussung durch die Planung zu erwarten ist.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

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

3.6 Wasserrechtliche Bindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft auf dem Flurstück 608 der Flur 3 in der Gemarkung Wümbach das verrohrte Gewässer II. Ordnung „Wümbach“. Für Bauvorhaben an Gewässern II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

3.7 Starkregenanalyse

Im Rahmen der Starkregenanalyse aus dem Jahr 2024 wird das Plangebiet als stark gefährdeter Bereich ausgewiesen. Da sich das Dorfgemeinschaftshaus zukünftig in der Tiefpunktlinie des Wasserlaufs befinden wird, ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude bei einem Starkregenereignis im Überschwemmungsbereich befindet. Inwieweit weitere Untersuchungen und daraus abzuleitende textliche Festsetzungen erforderlich sein werden, ist nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.8 Andere Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan „Ilmenauer Straße 11 bis 15“, in Kraft getreten am 17.03.2005, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan „Sonneneck“, in Kraft getreten am 07.04.1994, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan „Am Wümbach“, in Kraft getreten am 18.10.2000, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, in Kraft getreten am 06.04.1992, kein Bezug zum Plangebiet
- Bebauungsplan „Folien- und Recyclingwerk GmbH Horn & Bauer“, in Kraft getreten am 07.02.2005, kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I“, in Kraft getreten am 24.02.2009, kein Bezug zum Plangebiet

4 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor mit 600 m². Bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind dabei nicht anzurechnen. Die Grundfläche entspricht einem Anteil von 22 v.H. der Grundstücksfläche.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit zwei Geschossen bestimmt, da diese Kenngröße als Vorgabe der Gebäudehöhe am Standort im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe aussagefähig ist. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude in der städtebaulich gewünschten Höhe errichtet werden kann.

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

Über die 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.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

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.

4.3 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese nicht ausreichend groß bestimmt ist, um die Stellplätze innerhalb der Baugrenze zu errichten.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Um den Standort des Dorfgemeinschaftshauses planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ fest.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke
- Anlagen und Einrichtungen des Dorfgemeinschaftshauses im Freien
- Stellplätze

Damit werden Nutzungen, wie ein großer Versammlungsraum, drei bis vier Vereinsräume, Räumlichkeiten für den Ortsteilbürgermeister und den Ortsteilrat sowie den Jugendclub, Sanitärräume sowie eine Garage für den Feuerwehrverein ermöglicht. Diese Nutzungen sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität, vor allem in ländlich geprägten Räumen. Sie tragen wesentlich zur Lebensqualität der Bevölkerung bei, indem sie unter anderem Raum für Erholung, sportliche Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen bieten.

Um das Dorfgemeinschaftshaus entsprechend nutzen zu können, sind Anlagen und Einrichtungen im Freien und Stellplätze erforderlich, deren Zulässigkeit geregelt wird. Diese hängen unmittelbar mit dem Dorfgemeinschaftshaus zusammen und sind für dessen Betrieb erforderlich.

4.5 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.

4.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen werden getroffen, um das Landschafts- und Ortsbild sowie die gestalterische Qualität des Raumes zu erhalten. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine Raumwirkung und somit eine gestalterische Qualität. Bei natürlichem Abgang sind Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen.

5 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich Bebauungsplan	3.040 m²	100 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.620 m ²	86,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	420 m ²	13,8 %

6 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“ 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.

6.1 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 Flächen für Gemeinbedarf für ein Dorfgemeinschaftshaus an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Standortalternativen und damit auch die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale beurteilt (siehe Pkt. 7). Im Ergebnis wurde ermittelt, dass die Standortalternativen nicht geeignet sind, um das Raumprogramm umzusetzen.

Die Planung zielt deshalb auf eine Außenbereichsfläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und orientiert sich somit weitestgehend am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Weiterhin ist der Standort bereits durch bauliche Anlagen sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wird bei der Planung eine

flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet und die vorhandene infrastrukturelle Erschließung genutzt.

6.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Planung werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses ermöglicht kulturelle und soziale Nutzungen und stärkt damit das Gemeinschaftsgefüge.

6.3 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.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen.

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 spürbare Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung hinaus.

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.

6.4 Belange des Verkehrs

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

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

6.5 Flächennutzungsplan

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

Für den Ortsteil Wümbach der Stadt Ilmenau gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 67 „Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“ 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.

7 Alternativen - sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Standortalternativen

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vom 26.09.2024 wurde bereits eine Standortanalyse durchgeführt. Dabei wurde neben der Erweiterung des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses am Anger 1 die Standorte „Am Wümberg“ und „Am Brenner“ analysiert.

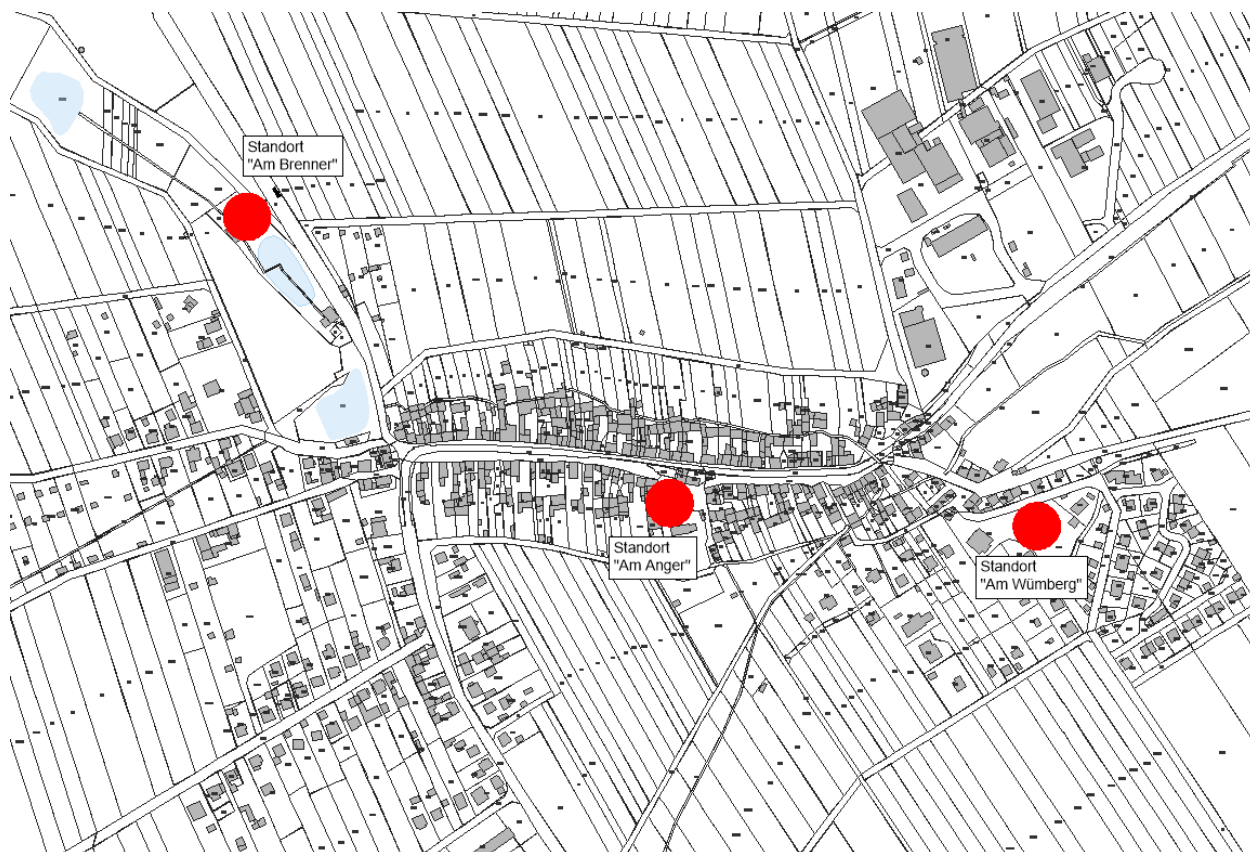


Abb. 7 Übersicht der Standortalternativen in Wümbach

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie lässt sich konstatieren, dass alle drei Standorte die Möglichkeit der Umsetzung eines Dorfgemeinschaftshauses bieten, allerdings jeder der Standorte Vor- und Nachteile aufweist.

Das derzeitige Dorfgemeinschaftshaus im Ortskern von Wümbach weiter zu nutzen ist aus Sicht der Bestandserhaltung wünschenswert, allerdings weist das Gebäude einen Sanierungsbedarf und darüber hinaus Mängel hinsichtlich des Brandschutzes und der Rettungswege auf. Weiterhin stellte sich nach Untersuchung des Flächenbedarfs heraus, dass die bestehenden Raumflächen für die jetzt schon vorhandenen Nutzungen nicht ausreichen. Darüber hinaus kann die Barrierefreiheit nicht vollständig gewährleistet werden. Aufgrund der Lage des derzeitigen Dorfgemeinschaftshauses im Ortskern stellt die öffentliche Erschließung eine Herausforderung dar, da unter anderem keine Erweiterungsmöglichkeiten für die notwendigen Stellplätze bestehen.

Der Standort „Am Wümberg“ befindet sich in einem Gebiet mit reiner Wohnnutzung, was zu Konflikten durch Immissionen führen kann. Das Raumprogramm kann an diesem Standort aufgrund des Flächenzuchnitts in einem 3-geschossigen Gebäude umgesetzt werden, in dem die Barrierefreiheit durch einen Aufzug sichergestellt werden kann. Dafür ist allerdings die Fällung des gesamten Baumbestandes notwendig.

Der Standort „Am Brenner“ befindet sich am Ortsrand, weshalb keine Konflikte durch Immissionen zu erwarten sind. Das Raumprogramm kann an dem Standort in einem 2-geschossigen Gebäude umgesetzt werden, in dem die Barrierefreiheit durch einen Aufzug sichergestellt werden kann. Darüber hinaus sind ggf. Umkleiden für die Vereinsnutzung des angrenzenden Sportplatzes möglich. Durch die Positionierung des Gebäudes kann der gesamte Baumbestand erhalten werden.

Überplant werden am Standort „Am Brenner“ Flächen, die nach den Zielen der strategischen Stadtentwicklung für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ vorgesehen sind. Der Standort am Brenner ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der Umgebung für die geplante Nutzung geeignet.

Nutzungsalternativen

Die Stadt Ilmenau bekennt sich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ an diesem Standort. Aufgrund der Lage bestehen keine Nutzungsalternativen.

Konzeptalternativen

Konzeptionelle Alternativen wurden während der Planung geprüft. Es wurden hinsichtlich der Gebäudeanordnung und -kubatur sowie der sonstigen Grundstücksnutzung nur bedingt Alternativen festgestellt. Die Anbindepunkte für die Erschließung und die zu erhaltenden Bestandsbäume sind maßgebend für die Einordnung des Gebäudes.

8 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. 67 „Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“ auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigefügt.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348257),
- 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)