

Stadt Ilmenau
OT Heyda

Ergänzungssatzung Nr. 05
„An der Martinrodaer Landstraße“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 04.03.2025

Satzung der Stadt Ilmenau
 Am Markt 7
 98693 Ilmenau

Erarbeitung 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 Satzung	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Satzungsgebiets	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3	Verfahren.....	5
4	Satzungsgebiet.....	5
4.1	Plangrundlage	5
4.2	Räumliche Einordnung des Satzungsgebiets	5
4.3	Örtliche Situation / städtebauliche Entwicklung	6
4.4	Bisherige Nutzung und Entwicklung	7
4.5	Verkehrerschließung.....	8
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Vorbelastungen	9
5	Planungsbindungen	10
5.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.....	10
5.2	Regionalplan Mittelthüringen 2011	10
5.3	Flächennutzungsplan	12
5.4	Schutzgebiete.....	12
5.5	Bodenordnungsverfahren	13
6	Begründung der Festsetzungen.....	14
6.1	Ergänzungsfläche.....	14
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
6.5	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	15
7	Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	15
8	Auswirkungen der Planung.....	18

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER:	Stadt Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau
PLANUNG:	Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
STANDORT:	Ortsteil Heyda, nordwestlicher Ortsrand
SATZUNGSGEBIET:	Gemarkung Heyda, Flur 14 Teilbereiche des Flurstücks 1109
FLÄCHE:	2.130 m ²

1.2 Ziele und Zweck der Satzung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1109 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Schaffen der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung

Im Ortsteil Heyda der Stadt Ilmenau soll eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich als Gewerbefläche genutzt werden. Ziel der hierfür aufgestellten Ergänzungssatzung ist eine geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen Siedlungs- und Baustruktur.

Der nordwestliche Ortsrandbereich des Ortsteils Heyda weist auf dem Flurstück 1109 im Bestand ein Werkstattgebäude sowie ein Bürogebäude einer ansässigen Landmaschinenwerkstatt auf. Das Grundstück ist bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Beabsichtigte Vorhaben zur Erweiterung des Gewerbebetriebes wären somit nach § 35 BauGB zu bewerten und aus planungsrechtlicher Sicht bisher nicht zulässig. Aus diesem Grund soll der lückenhaft vorhandene Gebäudebestand an der Martinrodaer Landstraße am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Heyda mittels Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Das geplante Vorhaben auf dem privaten Flurstück 1109, Gemarkung Heyda umfasst die Sanierung und den Umbau des Werkstatt- und des Bürogebäudes, den Neubau einer Lagerhalle sowie die Herstellung von Stellflächen, Carports und Einfriedungen.

Die Teilfläche des Flurstücks 1109 schließt über die Flurstücke 1110/1 und 1036/8 unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist durch die Bebauung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Mit der Ergänzungssatzung wird der städtebauliche Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Heyda nach Nordwesten erreicht. Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich ist eindeutig nachvollziehbar. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument, um Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 BauGB zu schaffen.

Es steht im Interesse der Stadt, die Erweiterungsmöglichkeit (bei denen eine bauliche Prägung gegeben ist) zu eröffnen. Die vorgesehene Baufläche soll gewerblich genutzt werden. Mit der angestrebten Ergänzung des Siedlungsbereichs wird der bereits bestehende gewerbliche Standort gestärkt.

1.4 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebiets

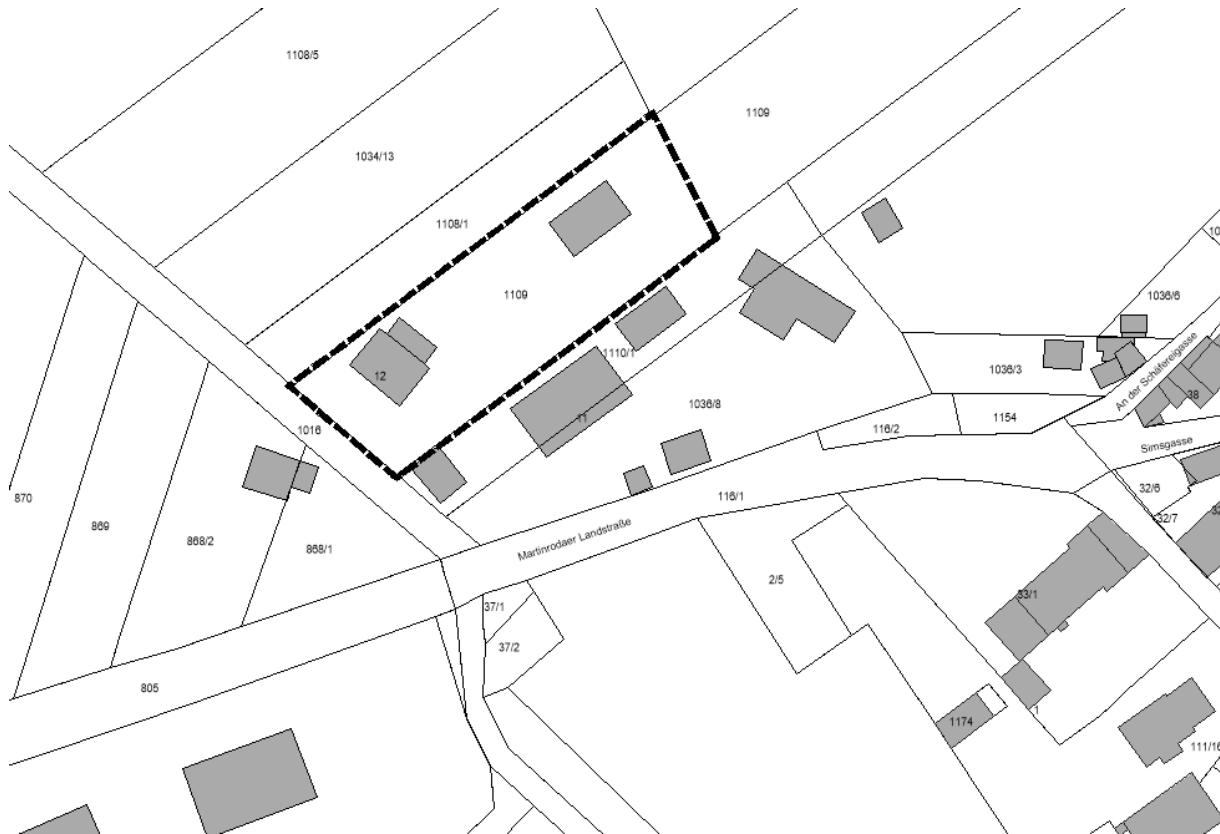


Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Heyda an der „Martinrodaer Landstraße“ und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1109 der Flur 14 in der Gemarkung Heyda. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Westen durch die Erschließungsstraße und daran angrenzende Freizeit- und Erholungsflächen begrenzt. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches schließt sich Grünland an. Südlich schließen sich Flächen gemischter Nutzung an.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf Grundlage von § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB werden Städte und Gemeinden ermächtigt durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bislang zum Außenbereich gehörende Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird Baurecht nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 – 3a BauGB begründet. Nach Inkrafttreten der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 Abs. 1 - 3a BauGB und den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB besteht die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 darin, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Prägung des Teilflurstücks 1109 durch die angrenzenden Nutzungen (Maß und Art der Nutzung), und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Heyda. Erweiterungen der Bebaubarkeit sind nicht zulässig, wenn dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB dürfen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin besteht im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung weder ein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 Verfahren

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird eine Teilfläche des Flurstücks 1109 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 BauGB einbezogen. Die Außenbereichsflächen werden in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einbezogen. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie Satz 2 maßgebend. Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 BauGB ist darauf zu verweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB sowie Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 und Festsetzungen zum Ausgleich nach § 9 Abs.1a sind anzuwenden.

4 Satzungsgebiet

4.1 Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Umweltinformation – Stadt Ilmenau, Ortsteil Heyda.

4.2 Räumliche Einordnung des Satzungsgebiets

Heyda ist ein Ortsteil der Stadt Ilmenau und liegt etwa 7 km nördlich von Ilmenau, 13 km südlich von Arnstadt bzw. 33 km südlich der Landeshauptstadt Erfurt im Landkreis Ilm-Kreis. Angrenzende Orte sind Schmerfeld im Norden, Ilmenau im Süden und Martinroda im Westen.

Der Ortsteil ist Richtung Süden über die Heydaer Straße an Ilmenau angebunden. Über die Heydaer Straße ist darüber hinaus die Bundesstraße B87 sowie die Bundesstraße B88 zu erreichen. In südwestlicher Richtung ist über die Landesstraße L2699 in etwa 8 km die Bundesautobahn A71 zu erreichen.

Heyda befindet sich westlich der Talsperre Heyda, die durch die Wipfra gespeist wird. Der Ortsteil befindet sich sowohl im Naturraum Ilm-Saale-Ohrdrüfer Platte als auch im Naturraum Paulinzellaer Buntsandstein-Waldland. Westlich und Südlich schließt sich daran jeweils der Naturraum Mittlerer Thüringer Wald an.

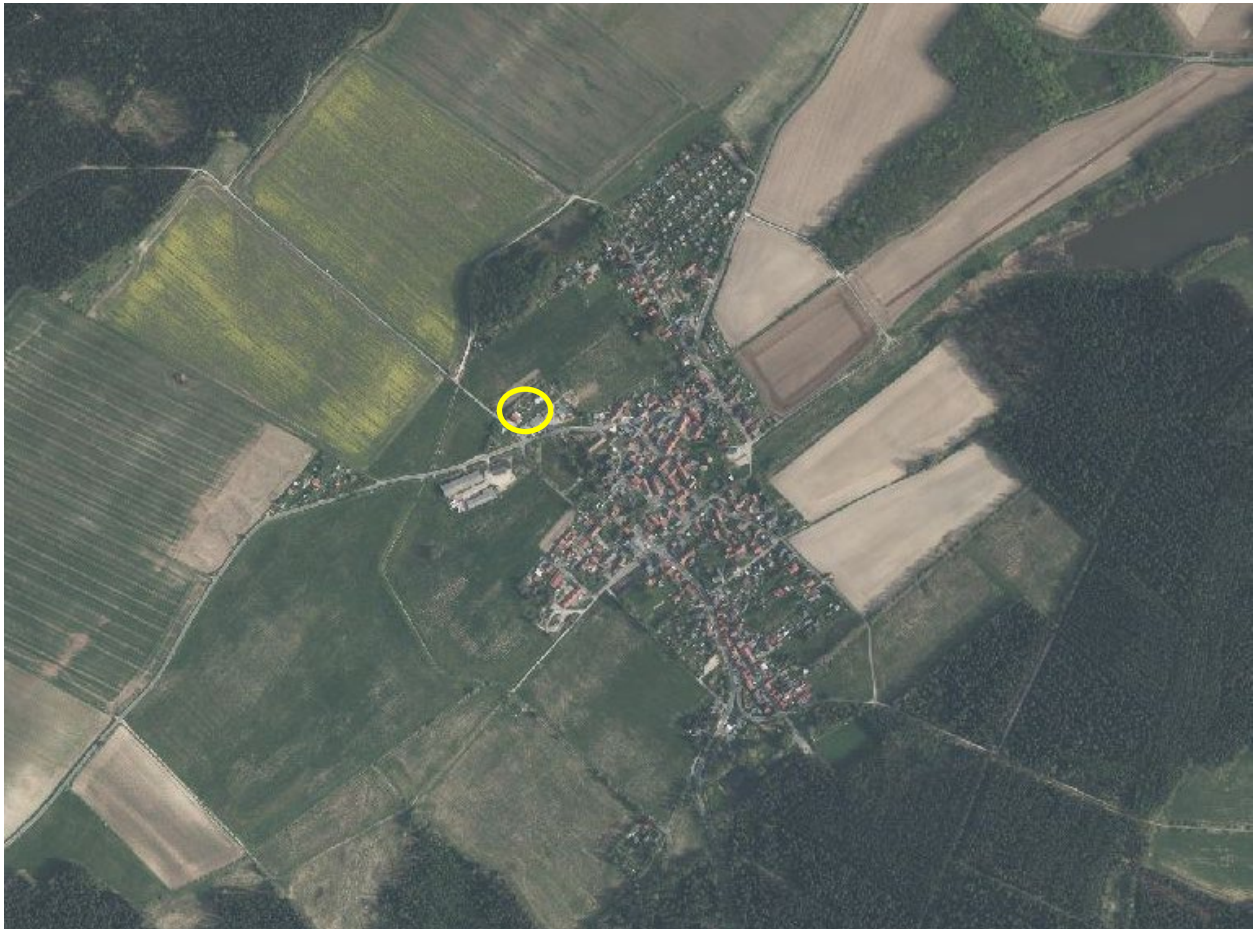


Abbildung 2: Luftbild der räumlichen Lage des Satzungsgebietes, Quelle: GDI-Th

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Heyda an der „Martinrodaer Landstraße“ und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1109 der Flur 14 in der Gemarkung Heyda. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Westen durch die Erschließungsstraße und daran angrenzende Freizeit- und Erholungsflächen begrenzt. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches schließt sich Grünland an. Südlich schließen sich Flächen gemischter Nutzung an.

4.3 Örtliche Situation / städtebauliche Entwicklung

Der Ortsteil mit seinen ca. 375 Einwohnern (Einwohnerstatistik / Ilmenau – Goethe und Universitätsstadt, 31.12.2024) ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter. Neben dem Wohnen haben sich auch nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetrieb angesiedelt.

Die bauliche Prägung in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes entspricht einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO. Die Flächen der Ergänzungssatzung sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohn- und Gewerbegebäude mit Flach- und Satteldächern) geprägt. Im Geltungsbereich soll neben dem Neubau einer Lagerhalle, der Errichtung von Carports sowie der Herstellung von Stellflächen und Einfriedungen auch die Sanierung bzw. der Umbau des bestehenden Werkstatt- und des bestehenden Bürogebäudes stattfinden. Mit einer am Bestand orientierten Bebauung wird damit an den Innenbereich der anschließenden Flurstücke 1110/1 und 1036/8 angeknüpft.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden kann, richtet sich nach der Eigenart dieses angrenzenden Bereiches. Es ist eine Prägung im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale (Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB vorhanden.

4.4 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Die Teilfläche des betroffenen Flurstücks wurde ursprünglich durch eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft genutzt. Aktuell wird das bestehende Werkstatt- sowie ein Bürogebäude durch eine ansässige Landmaschinenwerkstatt genutzt.



Abbildung 3: 3D Visualisierung des Satzungsgebietes, Quelle: GDI-Th



Abbildung 4: Luftbild des Satzungsgebietes, Quelle: GDI-Th

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Flurstück 1016 (Flur 14, Gemarkung Heyda), das einen Teil der öffentlichen Ortsstraße umfasst und liegt somit an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die das erzeugte Verkehrsaufkommen aufnimmt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Niederspannungskabel mit abgehenden Hausanschlüssen der Stadtwerke Ilmenau sowie eine Mittelspannungsfreileitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Ilmenau.

Bebauungen dürfen unter Beachtung und Einhaltung der gültigen DVGW-Arbeitsblätter, hier insbesondere der seitlichen Mindestabstände (G 472; G 462/ I. und II.) erfolgen. Darüber hinaus sind die GW125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) / G459 unbedingt zu beachten. Im Querungs- und Näherungsbereich zu vorhandenen Kabeln, sind die gültigen DIN-VDE-Vorschriften einzuhalten, auch hier insbesondere die seitlichen Mindestabstände zwischen Bestand und möglicher Bebauung.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau und ist am Standort möglich. Die technischen Anschlussbedingungen werden unter Beachtung geltenden Satzungsrechts festgeschrieben. Der Anbindepunkt befindet sich in der Verkehrsfläche westlich des Flurstücks.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Ortsteils Heyda erfolgt ebenfalls über den Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau. Die Abwasserableitung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden zur Behandlung der Kläranlage Heyda zugeführt.

Laut Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) Fortschreibung 2020 ist für das von der Satzung erfasste Grundstück ein Anschluss an die Kläranlage vorhanden. Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer können über die Grundstücksentwässerungsanlage (Abwasserleitungen) der Nachbargrundstücke 1110/1 und 1036/8 erfolgen. Dieser Anschluss ist unter privatrechtlicher Regelung der erforderlichen Nutzungsrechte weiterhin zu verwenden. Damit wird gewährleistet, dass das Schmutzwasser den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend in der Kläranlage gereinigt wird.

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist von den Grundstückseigentümern mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Kontrollschacht zu errichten. Kontrollschächte müssen in Abhängigkeit von der Einbautiefe folgende Durchmesser aufweisen:

Einbautiefe bis 1,50 m - DN 400

Einbautiefe bis 3,00 m - DN 600

Einbautiefe > 3,00 m - DN 800/1000

Abstürze sind nur in begehbaren Schächten ab DN 800 gestattet und außen anzubringen. Auf fachgerechte Anbohrungen und die Verwendung geeigneter Formstücke ist zu achten. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene befindet sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke.

Nichthäusliches Abwasser ist in Anwendung geltender Regelwerke vor Einleitung in die öffentliche Einrichtung nach dem Stand der Technik zu behandeln. Die Überleitung nichthäuslicher Abwässer über Grundstücke Dritter sollte, sofern zutreffend, in jedem Fall vertraglich geregelt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück schadlos zu verwerten bzw. zu versickern. Danach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. eine Befreiung von dieser Erlaubnis ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerungsanlage ist nach ATV Arbeitsblatt A 138 zu planen und zu errichten.

Die Entwässerungsplanung einschließlich Überleitung ist dem WAVI Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau zur Kenntnis vorzulegen. Darüber hinaus haben die Grundstückseigentümer gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

Grundstücksanschlüsse dürfen nicht überbaut werden, Mindestabstände sind einzuhalten. Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen, das Errichten von Fundamenten sowie Gelände Veränderungen im Leitungs- und Schutzstreifenbereich sind unzulässig.

Der WAVI Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau führt keine Arbeiten zur Errichtung von wasser- und abwassertechnischen Einrichtungen innerhalb und außerhalb von neu entstehenden Erschließungsgebieten auf seine Rechnung aus. Grundstückseigentümer sind dazu verpflichtet, derartige Leistungen über Erschließungsträger oder in eigener Verantwortung durchführen zu lassen und die entstehenden Anlagen dem Verband kostenfrei zu übertragen. Die Übernahme in das Betriebsvermögen des Verbandes erfolgt nur auf Antrag und nach Zustimmung durch den Verband. Nicht mit Zustimmung des Verbandes errichtete Anlagen werden nicht an die öffentliche Einrichtung angeschlossen. Zur Durchführung und Übernahme der zu errichtenden Anlagen und Einrichtungen sind vor Erschließungsbeginn entsprechende Verträge mit dem Verband abzuschließen. Für Einzelvorhaben im Geltungsbereich sind gesonderte Standortstellungnahmen beim Zweckverband einzuholen bzw. im Rahmen der Beteiligung an Baugenehmigungsverfahren anzufordern.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist gewährleistet. Über einen Hydranten an der Martinrodaer Landstraße steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung, sodass ein ausreichendes Volumen für die Löschwasservorhaltung zur Verfügung steht.

Abfallentsorgung

Die Anbindung an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Ilm-Kreises.

4.7 Vorbelastungen

Das Grundstück gehört zu Teilen zu einem Altstandort, welcher unter der Nummer 18409 im Thüringer Altlasten- Informationssystem (THALIS) erfasst war.

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht. Eine Garantie auf Altlastenfreiheit kann jedoch nicht gegeben werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Boden-schutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

5 Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm des Landes Thüringen ist das Satzungsgebiet der Raumstrukturgruppe „Räume mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen“ zugeordnet. Ilmenau, OT Heyda liegt in dem Raumstrukturtyp „Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage Thüringer Wald / Saaleland“ in dem die eigene wirtschaftliche Leistungskraft in überwiegend oberzentrenferner Lage unter Berücksichtigung der Anpassungsbedarfe an den demografischen Wandel gefestigt werden soll (G1.1.3).

Der Stadt Ilmenau wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 2.2.9). In den Mittelzentren sollen sie gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die überregionale Verkehrsknotenfunktion, die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion und die Steuerungsfunktion (G 2.2.10). Weiterhin liegt der Ortsteil Heyda im mittelzentralen Funktionsraum Ilmenau, der die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge bildet (G 2.3.1).

Die Inhalte der Ergänzungssatzung widersprechen den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

5.2 Regionalplan Mittelthüringen 2011

Die Stadt Ilmenau, OT Heyda ist laut dem gültigen Regionalplan Mittelthüringen 2011 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).

Des Weiteren wurde der nachfolgende Grundsatz des Regionalplans Mittelthüringen beachtet bzw. berücksichtigt:

G2-3 *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.¹*

Der bereits verkehrstechnische erschlossene und bebaute privilegierte Standort im Außenbereich soll dem Innenbereich zugeordnet werden, um die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB zu schaffen und so die beabsichtigten Erweiterungen des bestehenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Somit besteht keine Notwendigkeit einer Neuausweisung von Gewerbeflächen an einem anderen Standort.

¹ Regionalplan Mittelthüringen 2011, Siedlungsentwicklung, S.15

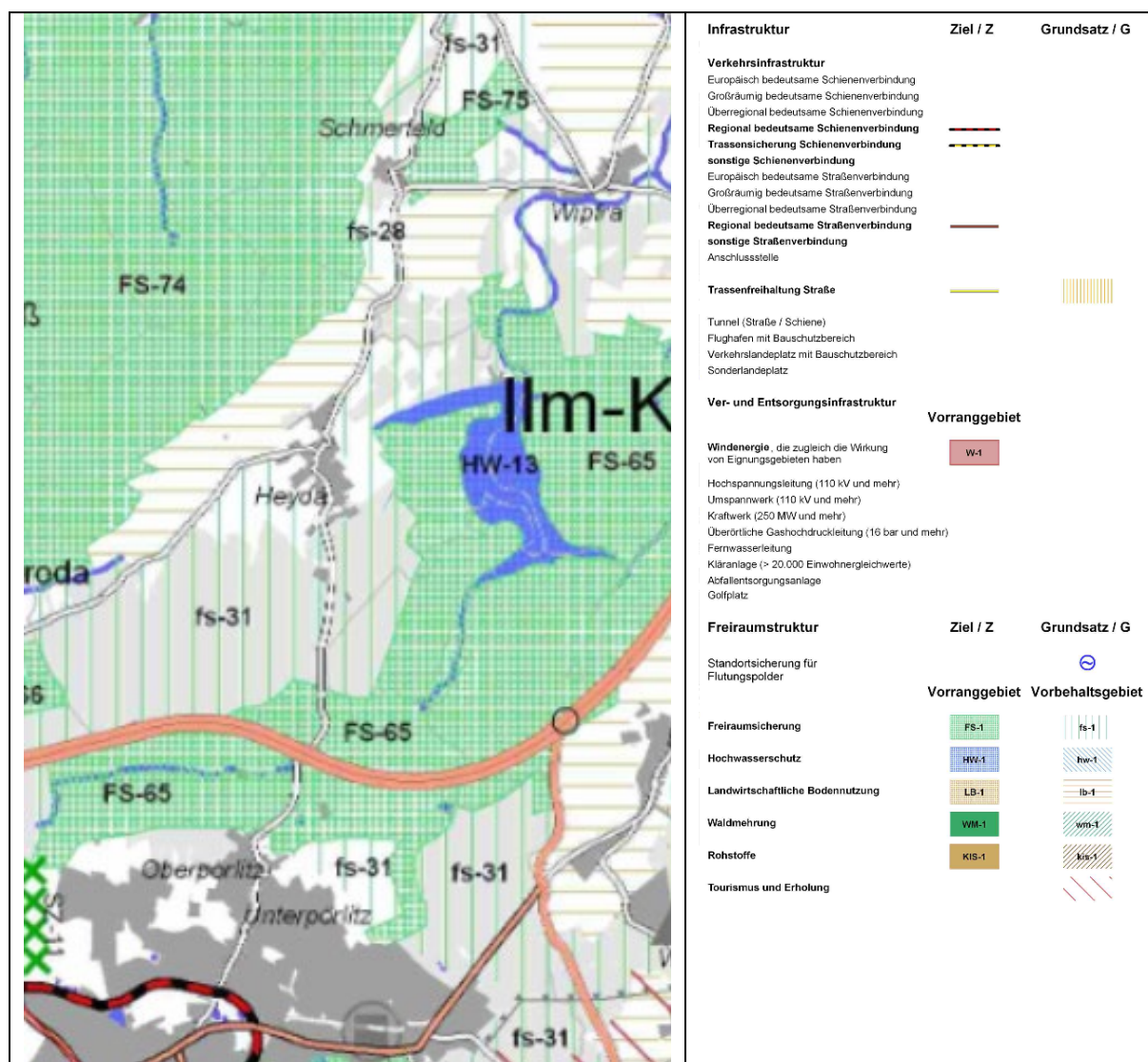


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen 2011, Raumnutzungskarte

An den Ortsteil Heyda grenzt laut Raumnutzungskarte östlich, südlich und westlich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-31 „Bundsandsteingebiete nördlich und östlich Ilmenau“. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5).

Weiterhin grenzt an den Ortsteil nördlich und westlich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-11).

Die Vorbehaltsgebiete liegen am Siedlungsbereich und außerhalb des Satzungsgebietes. Eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete oder raumbedeutsamer anderer Funktionen ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Zusammenfassend stehen die Aussagen des Regionalplans Mittelthüringen (2011) einer baulichen Entwicklung auf der vorliegenden Ergänzungsfläche nicht entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Ortsteils Heyda der Stadt Ilmenau liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Ergänzungsfläche ist im Flächennutzungsplan zwar bisher als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (Wiese) dargestellt, jedoch ist für den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils eine entsprechende Darstellung als Baufläche nicht erforderlich (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 118b).

5.4 Schutzgebiete

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch die Planung berührt.

Das FFH-Gebiet „Große Luppe – Reinsberge – Veronikaberg“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Große Luppe – Reinsberge – Veronikaberg“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 1 km nordwestlich des Satzungsgebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung der Schutzgebiete zu erwarten.

Die Übersichtskarte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zeigt, dass Heyda gänzlich innerhalb der Wasserschutzzonen III des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Heyda-Bücheloh“ (Schutzgebietsnummer 321) liegt. Weiterhin liegen Teile von Heyda innerhalb der Wasserschutzzone II des selbigen Wasserschutzgebietes. Das Wasserschutzgebiet „WSG Heyda-Bücheloh“ (Sg Id 321) wurde durch die Beschlüsse des Rates des Kreises Arnstadt vom 28.12.1972 (Nr. 93-31/72) und vom 20.03.1975 (Nr. 24-7/75) sowie durch den Beschluss des Kreistages Ilmenau vom 11.06.1975 (Nr. 32-8/75) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gelten die Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort. In den festgesetzten Schutzgebieten gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen des jeweiligen Festsetzungsbeschlusses. Gemäß § 52 Abs. 1. S. 1 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

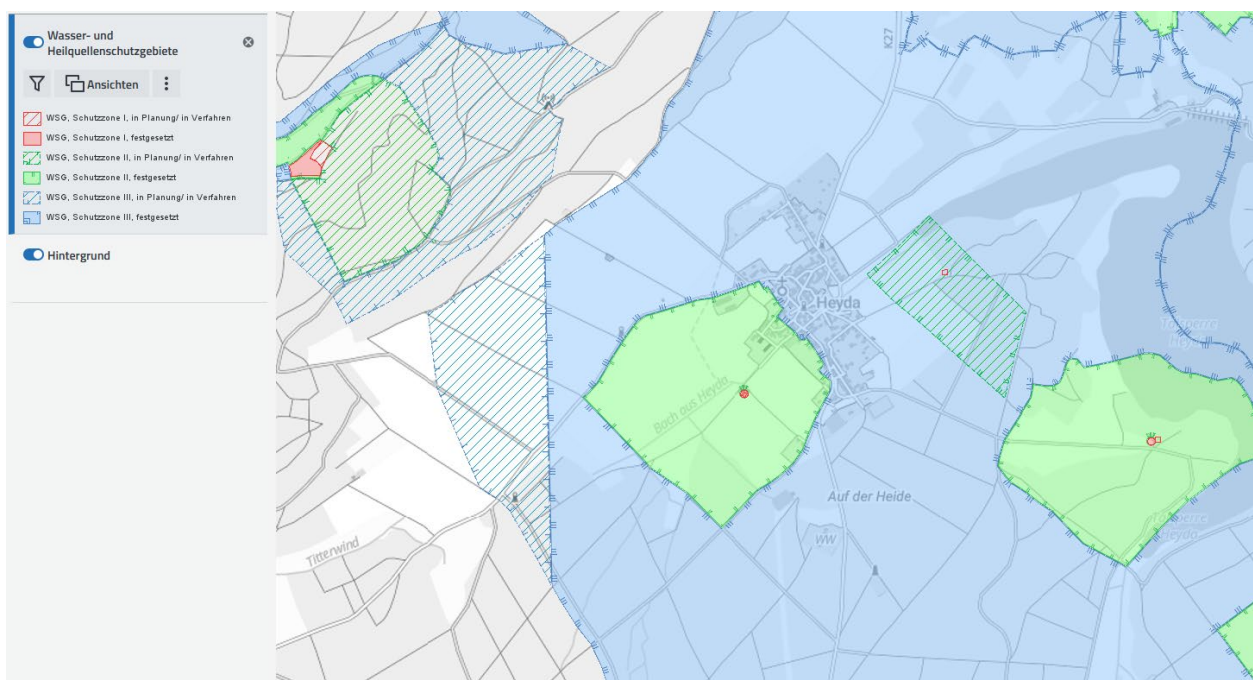


Abbildung 6: Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, Quelle: TLUBN

Der mit ca. 450 m südlich nächstgelegene Trinkwasserbrunnen fördert Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins (Kluft-Poren-Grundwasserleiter). Der Grundwasserflurabstand beträgt knapp 20 m. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) im SW-Teil der Planungsflächen entspricht der eher ungünstigen Kategorie 2 mit Sickerwasserverweilzeiten von mehreren Monaten bis ca. drei Jahren. Im NE-Teil entspricht sie der mittleren Kategorie 3 mit Sickerwasserverweilzeiten von 3 bis 10 Jahren

Vorhaben im Wasserschutzgebiet

Innerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten (WSG) (hier: Wasserschutzgebiet Heyda-Bücheloh) gelten nach § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 53 WHG Schutzgebietsbestimmungen in Form von Verboten, Genehmigungspflichten, sonstigen Beschränkungen sowie Duldungs- oder Handlungspflichten. Vorhaben im Wasserschutzgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Befreiung / Genehmigung, erteilt durch die zuständige Wasserbehörde. Mit dem Vorhaben darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Befreiung / Genehmigung begonnen werden.

Gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. stellen Gewerbebetriebe in Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tab. 1 Nr. 1.2. Auch der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen stellt in der Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tab. 1 Nr. 3.3.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für in einem Wasserschutzgebiet errichtete Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Dichtigkeitsnachweis zu erbringen. Es darf kein Abwasser in den Grundwasserleiter eingetragen werden. Ggf. bestehende Gewässerbenutzungen sind zu beseitigen.

Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz-Verkehr werden gemäß DWA A 102-2 in der Belastungskategorie II eingeordnet. Vor diesem Hintergrund bleibt die Forderung zur Errichtung einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage vorbehalten.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen der AwSV. Des Weiteren bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG.

Die Sperrschichten zum gespannten Grundwasserleiter dürfen durch Tiefbauarbeiten keinesfalls beschädigt werden.

5.5 Bodenordnungsverfahren

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ Flurstück 1109 (teilw.), Flur 14, Gemarkung Heyda der Stadt Ilmenau ist derzeit kein Bodenordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig. Weitere Neuordnungsverfahren sind nicht in Planung.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des anteiligen Flurstücks ist die vorgesehene Ergänzungsfläche für eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird eine kleinteilige Erweiterung bezweckt. Es entspricht den Planungen der Stadt diese Bebauungsmöglichkeit, bei der eine bauliche Prägung gegeben ist, zu ermöglichen und damit den bereits bestehenden gewerblichen Standort zu stärken.

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

Im Satzungsgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht Nutzungen, wie z.B. Werkstattgebäude, Lagerhalle, Bürogebäude sowie Garagen und Stellplätze. Der Begriff der Garage umfasst auch Carports. Die Festsetzung knüpft an die Eigenart der vorhandenen Bebauung an und unterstützt so die in dem vorhandenen Bebauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung.

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

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Satzungsgebiet orientiert sich an der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs, der die Flächen der Satzung unmittelbar prägt. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Größe der Grundfläche als absoluter und nachvollziehbarer Maßbestimmungsgröße.

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (einschließlich Garagen) ist mit 550 m² festgesetzt und bezieht sich auf die Grundfläche der Gebäude, Balkone und Terrassen, Treppen sowie Garagen und Carports. Die festgesetzte Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 550 m² entspricht etwa 26 % des Geltungsbereiches. Im Vergleich dazu entspricht die Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 1110/1 und 1036/8), welches den Bereich durch seine bauliche Nutzung prägt, mit ca. 675 m² etwa 21 % des Grundstückes.

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen Garagen) ist mit 400 m² festgesetzt und bezieht sich auf Stellplätze (nicht überdacht), Zufahrten, Abstell- und Lagerflächen, Wege und Zuwegungen. Die festgesetzte Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO mit 400 m² entspricht etwa 19 % des Geltungsbereiches. Im Vergleich dazu entspricht die Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 1110/1 und 1036/8) mit ca. 730 m² etwa 22 % des Grundstückes.

Folglich kann begründet werden, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dem der näheren Umgebung entspricht und aus der Nutzung der umgebenden Bereiche bemessen werden kann. Weiterhin orientiert sich die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen an den für die vorgesehene Nutzung notwendigen Belangen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern werden getroffen, um das Satzungsgebiet räumlich zu gliedern und eine gestalterische Qualität zu erreichen. Durch das Anpflanzen einer Hecke an der nord-westlichen Grenze des Satzungsgebietes wird der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet. Das

Anpflanzen einer straßenbegleitenden Hecke an der südwestlichen Grenze des Satzungsgebietes dient insbesondere dazu den privaten und öffentlichen Raum zu gliedern.

Festsetzung zu den Anforderungen an die Bäume und Hecken 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 Festsetzung als Mindestmaß soll ermöglichen, auch mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen, sofern es die Platzverhältnisse vor Ort zulassen. Bei den zeichnerischen Festsetzungen handelt es sich um Prinzipdarstellung, von denen abgewichen werden kann.

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen wird erreicht, dass Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB minimiert und ausgeglichen werden.

6.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden getroffen, um die bestehenden Strukturen zu schützen. Sowohl der zur Erhaltung festgesetzte Baum als auch die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung wird erreicht, dass Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB minimiert werden.

7 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB zu vermeiden und zu minimieren oder auszugleichen und zu ersetzen. Für die Bilanzierung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung betrachtet.

Biotope Bestand ²					
Nr.	Bezeichnung Teilfläche	Biotoptyp	Fläche in m²	Bedeutungsstufe	Biotopwert
1	Grundfläche für Gebäude	Einzelanwesen (Gebäude)	300	0	0
2	Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Wege	Wirtschaftswege (unversiegelt)	230	9	2.070
3	Hoffläche	Einzelanwesen (teilversiegelt, verschiedenen Oberflächenbefestigungen)	100	3	300
4	Hoffläche	Einzelanwesen (Hoffläche, strukturarm)	650	9	5.850
5	Einzelbaum (1 Stk.) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	Einzelbaum	20 -20	35	700
6	Rasenfläche	sonstige Grünfläche, artenarm	845	18	15.210
7	Hecke (Werkstattgebäude)	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	5	35	175
		gesamt	2.130		24.305



Abbildung 7: Darstellung der Bestandsbiotope

² Grundlage: Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

Biotope Planung³					
Nr.	Bezeichnung Teilfläche	Biotoptyp	Fläche in m²	Bedeutungsstufe	Biotopwert
1	Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (einschließlich Garagen)	Einzelanwesen (Gebäude)	550	0	0
2	Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen Garagen)	Einzelanwesen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO)	400	4	1.600
3	Hofffläche	Einzelanwesen (Hofffläche, strukturarm)	440	9	3.960
4	Rasenfläche	sonstige Grünfläche, artenarm	460	18	8.280
5	Einzelbaum Bestand (1 Stk.) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	Einzelbaum	20 -20	35	700
6	Hecke Bestand (Werkstattgebäude)	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	5	35	175
7	Neuanlage Hecke straßenseitig	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	25	30	750
8	Neuanlage Hecke zu nordwestlichem Grundstück	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	90	30	2.700
9	Neuanlage Hecke zu südöstlichem Grundstück	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	160	30	4.800
10	Neupflanzung Einzelbäume (3 Stk.) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	Einzelbaum	60 -60	35	2.100
		gesamt	2.130		25.065

³ Grundlage: *Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell* – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt



Abbildung 8: Darstellung der Zielbiotope

Bilanzierung	
Biotopwert Bestand	24.305
Biotopwert Planung	25.065
Differenz	+760

Die Bewertung der Flächen vor und nach der geplanten Baumaßnahme ergibt, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Die Bilanzierung der Biotopwertwerte zeigt, dass mit Maßnahmen zum Anpflanzen eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geschaffen werden.

8 Auswirkungen der Planung

Baurechtliche und allgemeine Auswirkungen

Durch die Ergänzungssatzung wird eine 2.130 m² große Teilfläche des Flurstücke 1109 der Gemarkung Heyda, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet ergibt sich durch § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Die abschließende, standortkonkrete Zulässigkeit eines Vorhabens ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren festzustellen. Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine abschließende bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes.

Ortsbild

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung angestrebte bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie die abschließende Bebauung des nordwestlichen Siedlungsbereichs darstellt und die bereits vorhandene Infrastruktur nutzt. Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und wird durch Grünlandflächen eingefasst.

Verkehr

Durch die Ergänzungssatzung wird der Neubau einer Lagerhalle sowie die Herstellung von Stellflächen und Einfriedungen ermöglicht. Dies wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und den Verkehrsfluss in Heyda nicht beeinträchtigen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Anpflanzen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen können negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Durch die Maßnahmen wird der Eingriff im Plangebiet selbst und ausreichend ausgeglichen.