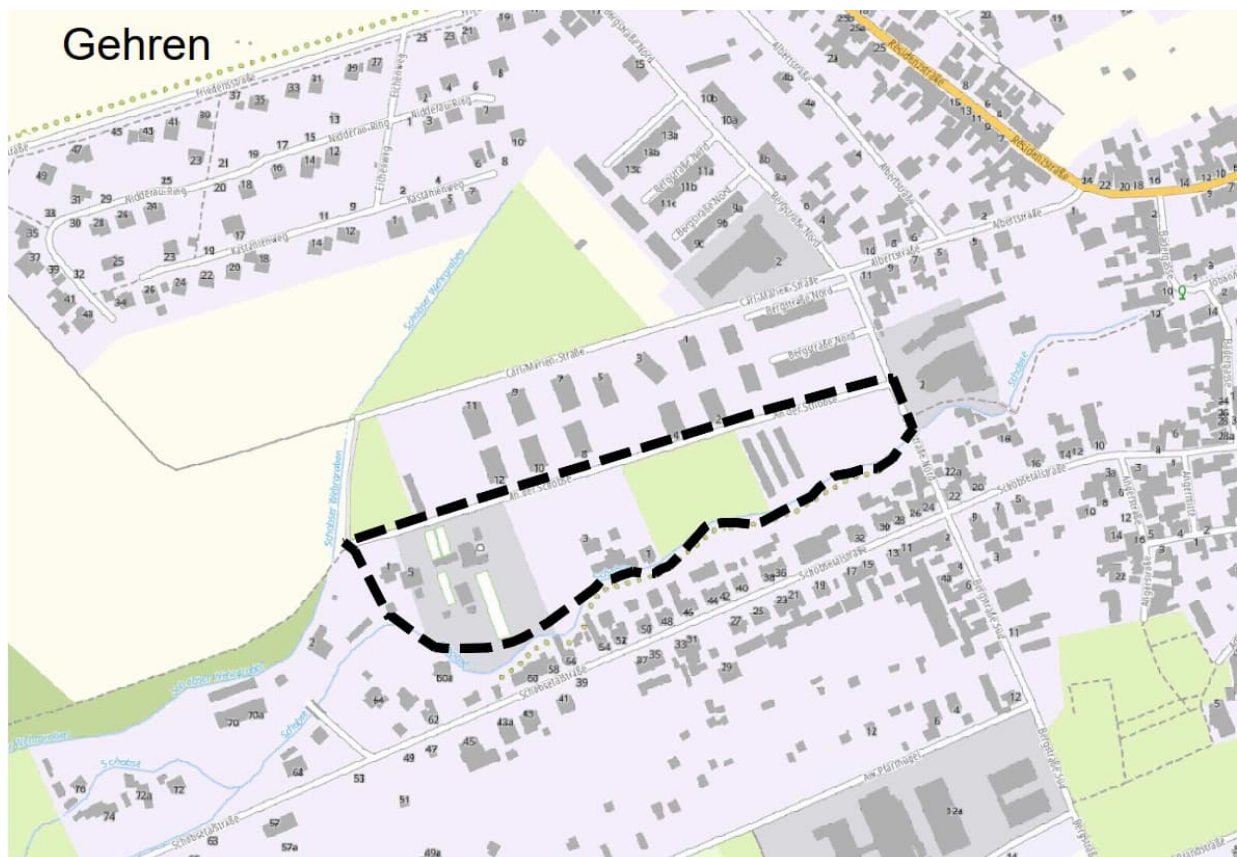




Inhaltsübersicht

1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Planungsziel	5
5. Darstellung in übergeordneten Planungen	5
6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
7. Verkehrstechnische Erschließung	9
8. Natur und Umwelt	9
9. Ver- und Entsorgung	9
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
11. Rechtsgrundlagen	11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Gebiet „An der Gärtnerei“ im Ortsteil Stadt Gehren wird gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Ilmenau aufgestellt.

Ziel der Planung ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Der Bereich südlich der Straße ‚An der Schobse‘ ist baurechtlich auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. In den vergangenen Jahren sind dort bereits 2 neue Einfamilienhäuser entstanden. Allerdings herrscht in dem Gebiet eine ungeordnete Gemengelage vor, sodass keine vernünftige städtebauliche Ordnung gewährleistet werden kann. Da es auch aktuell immer wieder Bauanfragen in dem Gebiet gibt, ist eine geregelte städtebauliche Ordnung dringend erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gezielt durch sinnvolle Ausnutzung des verfügbaren Flächenpotentials in unmittelbarer Angrenzung an das bestehende Wohnbaugebiet „Wohnpark Karl-Marien-Höhe“ erfolgen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern. Gleichzeitig ist eine bereits anliegende Erschließung an das Planungsgebiet, die sich fortführen lässt, gegeben. Die Planung entspricht den gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ilmenau.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für den Ortsteil Stadt Gehren nicht vor. Der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau auf den Bereich der neuen Ortsteile wurde gefasst, ein belastbarer Vorentwurf ist noch nicht verfügbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 der Stadt Ilmenau „An der Gärtnerei“ im Ortsteil Stadt Gehren Nr. 505/35/22/SR wurde am 10.11.2022 durch den Stadtrat der Stadt Ilmenau gefasst und im Amtsblatt 01/2023 am 06.01.2023 bekannt gemacht.

2. Verfahrensablauf

Die Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ‚Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung‘ besteht bzw. es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Gebiet ist nicht erforderlich, da kein Umweltbelang durch die Planung negativ berührt wird. Natura 2000 Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Ablauf des Verfahrens:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Erarbeitung Vorentwurf
- Ankündigung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung;
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

- Erarbeitung Entwurf
- Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen
- Ankündigung Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Einstellung der Unterlagen in das Internet und öffentliche Auslegung;
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss
- Genehmigung
- Inkrafttreten der Satzung

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Gehren, Flur 24 und hat eine Größe von ca. 2,84 ha.

Er umfasst die Flurstücke 1157/9, 1161/18, 1162/2, 1162/3, 1162/4, 1166/1, 1166/3, 1167/1, 1171/1, 1171/2, 1173/2, 1173/3, 1699 (Teilfläche), 1700 (Teilfläche), 1702 (Teilfläche).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten:
durch gewerbliche Bauflächen – Flurstücke 81/2, 81/5, 81/6
- im Süden:
durch die Verkehrsfläche Bergstraße Nord – Flurstück 1700 (Teilfläche) und den Bachlauf der Schobse - Flurstück 1713/1 (Teilfläche)
- im Westen:
durch Wohnbebauung – Flurstück 1178/16
- im Norden:
Verkehrsfläche – Flurstück 1701; Grünflächen zwischen der Carl-Marien-Straße und der Straße an der Schobse – Flurstücke 1168, 1169 und 1170; Wohnbebauung An der Schobse – Flurstücke 1157/2, 1157/6, 1160/5, 1161/7, 1161/16, 1161/17, 1164/8, 1164/9, 1167/4 und die Verkehrsfläche Bergstraße Nord – Flurstück 1700 (Teilfläche)



Abb. 1: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich o.M.

4. Planungsziel

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung des nach § 34 BauGB bebaubaren Gebiets südlich der Straße An der Schobse im Ortsteil Stadt Gehren der Stadt Ilmenau, um einer unerwünschten Fehlentwicklung aufgrund der vorhandenen örtlichen Gemengelage entgegenzuwirken.

Die überwiegenden umgebenden Flächen sind wohnbaulich geprägt. Jedoch gibt es in diesem Bereich auch Gewerbeflächen, Brach- und Grünflächen und einen Garagenkomplex. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert weiterhin eine Gärtnerei mit verschiedenen Gebäuden, Gewächshäusern und Pflanzflächen. Die aktuellen Pläne der Gärtnerei sind, den Betrieb perspektivisch aufzugeben. Sollten sich diese Pläne ändern, wäre eine Fortführung dieses Gewerbes im WA ausnahmsweise zulässig. Eine Ausbreitung des an den Geltungsbereich angrenzenden Autohauses mit Werkstatt oder die Ansiedlung vergleichbarer Strukturen ist seitens der Stadt nicht gewünscht.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgt eine sinnvolle Einbindung der betreffenden Flächen in die nähere wohnbaulich geprägte Umgebung.

Die Planung entspricht den gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ilmenau.

5. Darstellung in übergeordneten Planungen

Regionalplan Mittelthüringen

Die zu berücksichtigende übergeordnete Planung stellt der Regionalplan Mittelthüringen (RPM), Stand Juni 2011, letzte Aktualisierung: 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen, Stand 12.09.2019 (Beschluss PLV 40/03/19) dar. Strukturell befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung im ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet fs-29-Thüringer Wald. Die Freiraumstruktur der Kulturlandschaft, die das Vorbehaltsgebiet ausmacht, wird durch das geplante Vorhaben nicht zerstört oder zerschnitten. Die Bebauungsplanfläche grenzt direkt an das Siedlungsgebiet an und gliedert sich in die vorhandenen Strukturen ein. Zusammenhängende Biotopstrukturen und ökologisch wertvolle Bereiche bleiben unberührt.

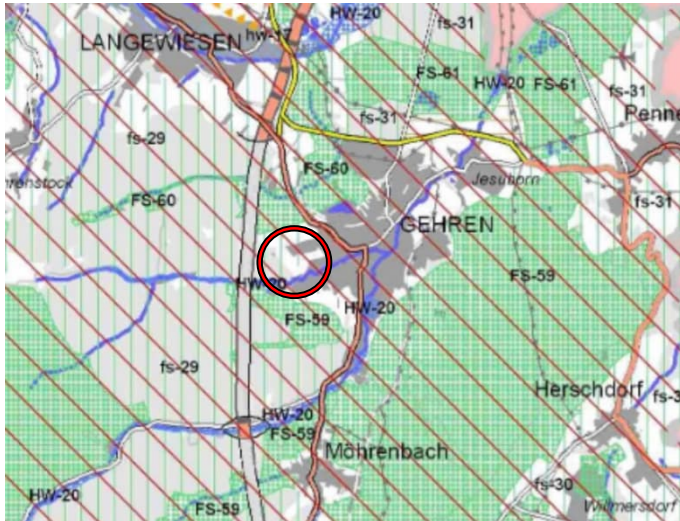


Abb. 2: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelhüringen o.M. Stand Juni 2011

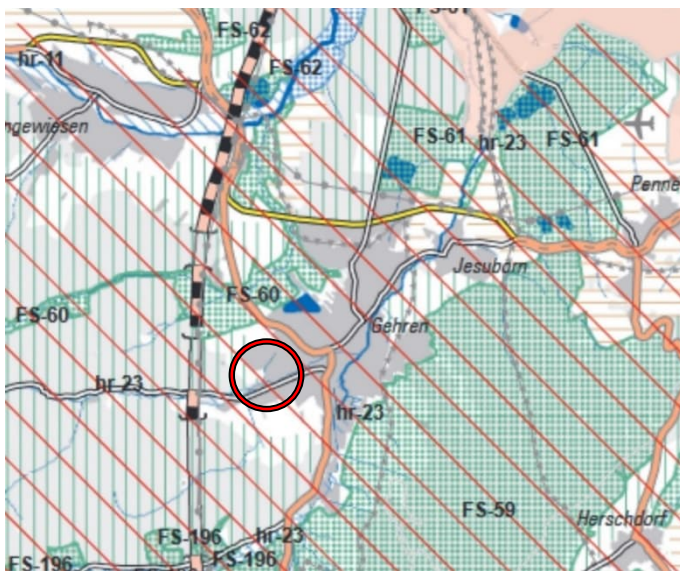


Abb. 3: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelhüringen o.M. Stand 12.09.2019 (Beschluss PLV 40/03/19)

Nördlich der Stadt Gehren befindet sich das Vorranggebiet FS-60 „Lohmetal nordwestlich Gehren“. Das Gebiet wird von dem Bebauungsplangebiet nicht tangiert. Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen.

Die Planungsfläche des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“. Dieses Gebiet hat gemäß RPM bereits eine dauerhafte Bedeutung für den Tourismus und die Erholung erlangt und besitzt einen erheblichen Anteil an der regionalen Wertschöpfung. Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ sollen der Natur- und Aktivtourismus sowie der Kulturtourismus ausgebaut und profiliert werden.

Des Weiteren ist die Lage des Vorbehaltsgebiets Hochwasserrisiko hr – 23 – Wohlrose und Zuflüsse zu beachten. Dabei gilt es, die überschwemmungsgefährdeten Gebiete und den vorbeugenden Hochwasserschutz angemessenen zu beachten, z.B. eine an durch die latente Überschwemmungsgefahr angepasste Bauweise oder ebenfalls die Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe. Die vorhandene Bebauung in den Siedlungsgebieten wird nicht in Frage gestellt.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ilmenau liegt seit 2017 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung am 24.11.2017). Gehren gehörte zu dieser Zeit noch nicht zu Ilmenau, erst mit Wirkung vom 06.07.2018 erfolgte die Eingliederung in die Stadt. Für Gehren, wie auch für alle weiteren neuen Ortsteile liegt aktuell kein rechtswirksamer FNP vor. Per Eilentscheidung vom 24.03.2020 hat der Oberbürgermeister der Stadt Ilmenau gemäß § 30 ThürKO entschieden, den FNP der Stadt Ilmenau für den Bereich der neuen Ortsteile zu erweitern. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche bestehende Aufstellungsbeschlüsse der ehemaligen selbständigen Städte und Gemeinden zur Flächennutzungsplanung aufgehoben. Die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans hat stattgefunden. Aktuell werden die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Im Flächennutzungsplanentwurf ist die Bebauungsplanfläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Ilmenau „An der Gärtnerei“ im Ortsteil Stadt Gehren wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt.

6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist bedingt durch die geplante Nutzung der Fläche für eine Wohnbebauung. Die Fläche soll dazu dienen, dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Zulässig sind die Nutzungen entsprechend § 4 (2) BauNVO. Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 4 (3) zugelassen werden. Damit wird der bereits vorhandenen Struktur im Gebiet entsprochen. Aktuell besteht bereits ein Gartenbaubetrieb innerhalb des Geltungsbereichs, dem damit auch eine Entwicklungsmöglichkeit geboten wird. Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene nicht störende Gewerbebetriebe, u.a. ein Autohaus. Eine Tankstelle ist aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs nicht zulässig. Des Weiteren ist derzeit kein Bedarf für das Gebiet erkennbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Sie wurde unter dem Richtwert im Sinne § 19 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete gewählt, da eine lockere Bebauung mit einer geringen Versiegelung vorgesehen ist. Überschreitungen sind aus diesem Grund nicht zulässig.

Um das Ortsbild zu wahren und eine Anpassung an die vorhandenen umgebenden Strukturen zu erreichen, wurde die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich auch an der umgebenden Wohnbebauung und den Nutzungserfordernissen. Deshalb erfolgt zusätzlich die Festsetzung von einer Traufhöhe und einer Gebäudeoberkante als Höchstmaß.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild des Gesamtgebiets entsprochen und die gewünschte lockere Bebauung gesichert. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll die Bebauung in diesem Quartier zum Ortsrand hin auslaufen und einen lockeren Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen schaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster wurden in Flächenverbänden zusammengefasst, um eine höhere Flexibilität der Grundstücksgestaltung in Anlehnung an die ortstypischen Strukturen zu bieten. Der Abstand zur Verkehrsfläche und die zulässige Bautiefe verhindern eine Zersplitterung, ermöglichen aber trotzdem eine lockere Baustruktur im Gebiet. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile soll den individuellen Bebauungsspielraum erhöhen. Gleiches gilt für die Festsetzung für Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte soll die Gebietscharakteristik einer aufgelockerten Bebauung gewährleisten. Zudem soll dadurch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung in dem Gebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es sind keine Lärmkonflikte herrührend aus Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Um den entsprechenden Vorgaben der einschlägigen Richtlinien und Normen gerecht zu werden, wurde das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform, -neigung und -deckung beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können, dazu zählen insbesondere glänzende Oberflächen. Zur Farbgebung werden gemäß Natural Colour System (NCS) nur Farben aus dem Rotblauen bis Rotgelben Farbbereich mit begrenztem Schwarz- und Buntanteil zugelassen. Lacke und Ölfarben sind wegen ihrer Glanzeffekte nicht gestattet, darüber hinaus sind auch Neon- und Leuchtfarben ausgeschlossen. Damit sollen grelle und besonders kontrastreiche Farbgestaltungen verhindert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nicht ortstypisch in der prägenden Umgebung und daher unzulässig, mit Ausnahme der Dächer von Garagen. Die Dachneigung liegt zwischen 25° und 45°. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch der bebauten Umgebung.

Für die Dacheindeckung sind aufgrund der Ortstypik Dachziegel / Dachsteine in natürlichen Farbvarianten zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien würde das Ortsbild negativ beeinflussen und möglicherweise unerwünschte Spiegeleffekte bei Sonneneinstrahlung erzeugen. Ausnahmen sind beim Einbau von Photovoltaikanlagen möglich. Anlagen zur Sonnenenergienutzung gelten als baulich integriert, wenn sie in die Dachfläche eingebaut bzw. aufgelegt werden.

Auch für die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Abstimmung mit dem angrenzenden Baugebiet "Wohnpark Karl-Marien-Höhe" sowie der Anpassung an aktuelle Erfordernisse.

Stellplätze und Zuwegungen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nah kommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen verfolgt das Ziel, die entstehenden Baugrundstücke im Prinzip in ihrer natürlichen Geländeausbildung zu erhalten und ggf. konstruktiv oder funktional notwendige Veränderungen nur per Ausnahme zuzulassen.

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen oder vom Straßenraum aus sichtbar sind, beeinträchtigen die Qualität des Erscheinungsbildes des Baugebiets. Deshalb sollen die Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter baulich so ausgeführt werden, dass eine Einsicht vom öffentlichen Raum her nicht möglich ist.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die Straße „An der Schobse“ bzw. durch die „Carl-Marien-Straße“, beide nördlich gelegen bzw. über die „Schobsetalstraße / Bergstraße Nord“ aus dem Süden, gesichert.

8. Natur und Umwelt

Grün

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen getroffen, die eine innere Durchgrünung des Baugebiets gewährleisten sollen.

Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist ein heimischer, ortsbildprägender Laubbaum.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der Schobse sichert den Uferrandstreifen und wahrt den Abstand zum Fließgewässer.

Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Schutzgebiet Naturpark „Thüringer Wald“. Nördlich wird zudem das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ angeschnitten. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

9. Ver- und Entsorgung

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung der geplanten Bauparzellen des Bebauungsplangebiets ist technisch möglich. Im Hinblick auf die geplante Entwicklung des Gebiets ist eine komplexe Neuerschließung notwendig. Dabei sind die Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Die Anbindepunkte befinden sich in der Bergstraße Nord. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Langwiesen/ Gehren.

Dies gilt ebenso für die Anbindung an die bestehenden Energie- und Telekommunikationsnetze. Die Erschließung des Gebiets ist gegeben. Eine Koordinierung der vorhandenen Versorgungsleitungen sowie eventuell nötiger Neuverlegungen ist im Rahmen der Erschließungsplanung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung erforderlich.

Grundsätzlich sind nach aktuellem technischen Standard Versorgungsanlagen und -leitungen nur in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahmen

Mit diesem Hinweis soll abgesichert werden, dass diese Thematik bei der Planung und Errichtung von Neubauten Berücksichtigung findet.

Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- die Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- der Naturpark Thüringer Wald nach Thüringer Naturschutzgesetz,
- das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“,
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau,
- der Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern gemäß Thüringer Wassergesetz.

2. Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Gebiet ist gemäß § 2 Abs. 7 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes archäologisch relevant. Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

3. Anzeigen

Für Erdaufschlüsse und größere Baugruben besteht eine Anzeigepflicht beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz.

4. Grenz- und Messpunkte

Die sich im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens sind gemäß § 25 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besonders zu schützen.

5. Versorgungsleitungen

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor der Bauausführung hingewiesen.

6. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren.

7. Geologische Belange

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter www.tlubn.thueringen.de/Geoloaie-berQBau/landesgeologie/geologiedatengesetz zu finden.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedatenzuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

8. Erschließung

Mit dem Hinweis erfolgt die Erklärung der Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze sowie der Infrastruktur.

9. Löschwasser

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 (48 m³/h über 2 h) sicherzustellen. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernungen von ≤ 300 m zu geplanten Gebäuden, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Anfahrbarkeit, Ergiebigkeit, Zufahrt/ Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit).

Im Bereich der Bergstraße Nord wird durch den Brandschutzbeauftragten der Stadt Ilmenau die Errichtung einer Löschwasser- Entnahmestelle für die Feuerwehr vorgeschlagen. Details sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Stellen und Behörden abzustimmen.

10. Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen regelt das Wasserhaushaltsgesetz, das Thüringer Wassergesetz und verschiedene DIN-Normen.

12. Abfalllagerung und -beseitigung

Den Umgang mit häuslichen Abfällen regelt das Kreislaufwirtschaftsgesetz.

Im Einwirkungsbereich der Planung befindet sich folgende Deponie:

Deponie Gehren „Brandskopf“

Gemarkung: Gehren

Flur: 20

Flurstücke: 767/2 (tw.), 769/1 - 769/8, 873/1, 873/2 (tw.), 874/1 - 874/5, 1439/768 (tw.), 1440/768, 1609 (tw.), 1610, 1628 – 1630

Bei der Deponie handelt es sich um eine stillgelegte Hausmülldeponie.

13. Immissionsschutz

Sämtliche Regelungen zum Immissionsschutz dienen der Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen.

14. Sonstiges (ausführungsrelevant)

Die Hinweise betreffen die notwendige Beteiligung des WAVI, die Bestimmungen zur Gehölzbeseitigung (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG) und die Einhaltung der bestehenden DIN-Vorschriften 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie öffentliche Verkehrsflächen und Beleuchtung.

15. Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG einschlägig werden.

Zum Umgang mit dem Artenschutz wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt.

16. Artenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, S. 298)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Art. 33 G. v. 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1a G. v. 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Regionalplan Mittelthüringen, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011; Änderung in Abschnitt 2.2.2, am 24.12.2018 in Kraft gesetzt