

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Ilmenau „Hinter der Kirche“ im OT Jesuborn

Begründung  
Vorentwurf

09.01.2023

Planungsbüro für  
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau  
Tel.: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44  
E-Mail: [info@bauprojekt-ilmenau.de](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)



## BEGRÜNDUNG

### INHALTSÜBERSICHT

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf.....	2
2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses.....	3
3. Lage und Art des Plangebiets.....	3
4. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
5. Darstellung in übergeordneten Planungen.....	4
6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bauungsstruktur.....	5
7. Verkehrserschließung und Anbindung.....	6
8. Natur und Umwelt.....	6
9. Ver- und Entsorgung.....	6
10. Eigentumsverhältnisse.....	7
11. Hinweise.....	7
12. Rechtsgrundlagen.....	7
<b>ANLAGE</b>	

#### 1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf

Anlass der Planung ist die Absicht eines privaten Investors auf seinem Grundstück Anlagen für die private Nutztierhaltung zu errichten und umzunutzen.

Der Eigentümer plant auf seinem Grundstück Schweine, Gänse und Hühner für die Selbstversorgung zu halten. Hierfür sind eine Scheune mit Anbau, ein Futterlager mit Feuerstelle sowie 2 Unterstände für landwirtschaftliche Technik und Material erforderlich. Die übrige Fläche unterteilt sich in Auslauf-, Weide- und Hofflächen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB soll die Fläche städtebaulich geordnet und das konkrete Vorhaben vorbereitet bzw. ermöglicht werden. Er wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt, da es noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet (einschl. Ortsteile) gibt.

##### Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Erarbeitung Vorentwurf

Ankündigung frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 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 Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägung

Satzungsbeschluss

## 2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses

Der Investor und Eigentümer des Areals plant auf seinem am Ortsrand von Jesuborn befindlichen Grundstück die Nutztierhaltung zu Selbstversorgerzwecken. Das Vorhaben ordnet sich sowohl von der äußeren Gestalt, als auch von der Nutzung in die gewachsenen dörflichen Strukturen ein und entspricht damit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den ländlichen Raum. Zudem wird eine private Nutztierhaltung in ländlich geprägten Ortsteilen aus städtebaulicher Sicht bevorzugt begrüßt.

Für das Gebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, ebenso kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Das zu beplanende Grundstück befindet sich im Außenbereich, somit besteht für das gesamte Vorhaben aktuell kein Baurecht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird neben der Schaffung von Baurecht für das konkrete Vorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan soll die künftige Entwicklung gewährleistet und dem privaten Investor langfristig planungsrechtliche Sicherheit geboten werden.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau ist die geplante Nutzung dieser Fläche zu übernehmen.

## 3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Ilmenau „Hinter der Kirche“ befindet sich im Ortsteil Jesuborn der Stadt Ilmenau, in der August-Bebel-Straße. Auf der Fläche befinden sich bereits genehmigte landwirtschaftlich genutzte Gebäude zur Nutztierhaltung. Das Bebauungsplangebiet wird nördlich und südlich durch Wohn- und Gartengrundstücke, östlich durch das Grundstück der Kirche von Jesuborn und westlich durch Grünland begrenzt. Weiter westlich verläuft das Fließgewässer „Wohlrose“



Abb. 1: Luftbild o.M., Quelle © GDI-Th

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Ilmenau „Hinter der Kirche“ im OT Jesuborn hat eine Flächengröße von ca. 0,24 ha und umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung Jesuborn, Flur 3:

Flurstück 132/5 (teilw.).

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Jesuborn begrenzt:

- im Norden durch das tlw. Flurstück 132/5, Flur 3
- im Osten durch das Flurstück 28, Flur 1 und das tlw. Flurstück 132/5, Flur 3
- im Süden durch das Flurstück 23, Flur 1
- im Westen durch das tlw. Flurstück 132/5, Flur 3.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung (Teil A).

#### 5. Darstellung in übergeordneten Planungen

##### Regionalplan Mittelthüringen

Im Regionalplan Mittelthüringen befindet sich die Bebauungsplanfläche im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

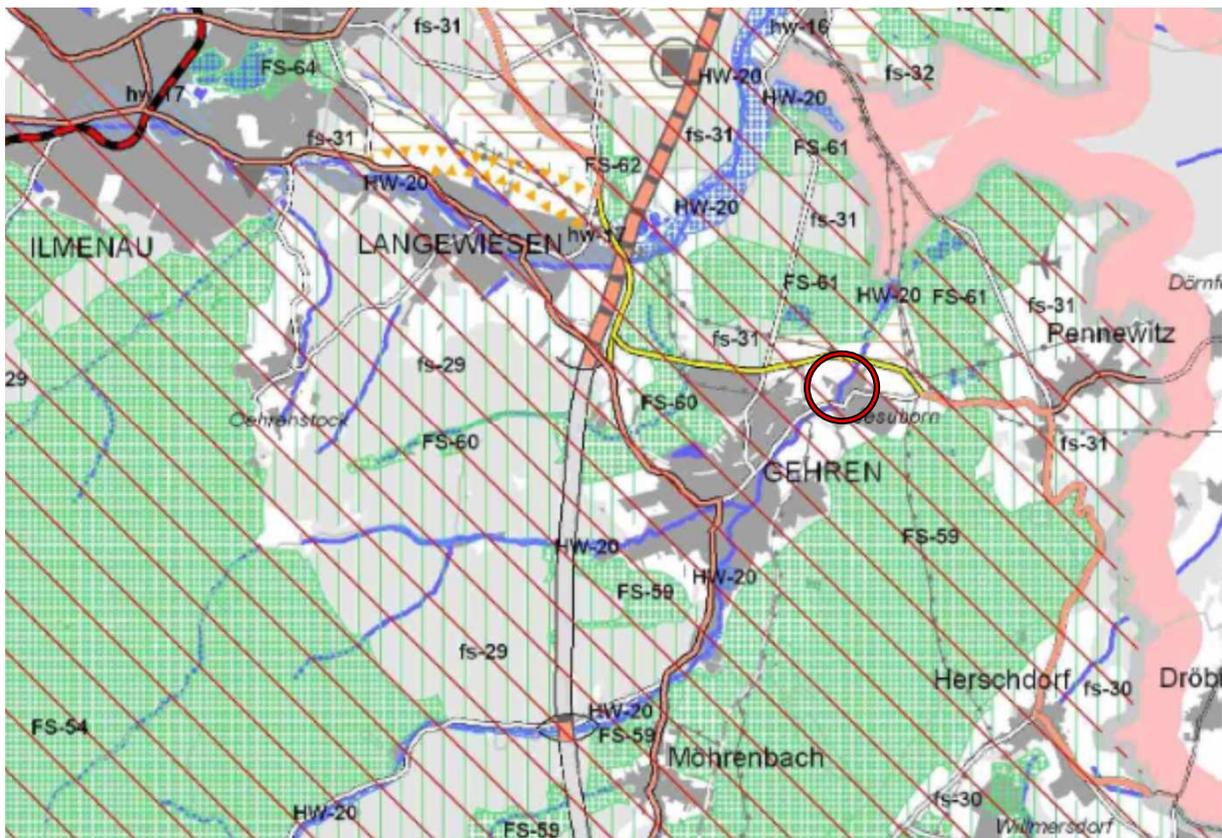


Abb. 2: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelthüringen

Grundsätzlich sind jedoch auch die ländlichen Strukturen zu erhalten und zu fördern (siehe Pkt. 1.1.2 Ländlicher Raum, Textteil Regionalplan Mittelthüringen). Diesen Forderungen entspricht das geplante Vorhaben.

##### Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für den Ortsteil Jesuborn liegt noch nicht vor. Der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau auf die Gemarkungen der neuen Ortsteile wurde gefasst. Aktuell erfolgt die Erarbeitung eines Vorentwurfs für

die Erweiterung des Flächennutzungsplans, der die geplante Entwicklung des Bebauungsplangebiets berücksichtigen wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Ilmenau „Hinter der Kirche“ im OT Jesuborn wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt.

## **6. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Mit dem Vorhaben soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Außenbereich befindlichen Areals gesichert werden.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### zur Festsetzung Nr. 1:

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete (SO) die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Planungsgebiet wird durch Festsetzung auf der Planzeichnung insgesamt als Sondergebiet, das der Tierhaltung dient, festgesetzt. Dabei werden Teilbereiche nach dem Maß der baulichen Nutzung unterschieden.

Die Festsetzungen 1.1 und 1.2 dienen der Festschreibung und Ordnung der maximal möglichen Nutzung und Bebauung, um eine Verdichtung im sensiblen Landschaftsraum zu beschränken. Die Begrenzung der Anzahl der Tiere erfolgt, um den Charakter der Selbstversorgung zu wahren.

Aufgrund des konkreten Vorhabens wird für die Grundflächen der Gebäude die maximal zulässige Grundfläche als Höchstwert ausgewiesen. Insofern wird auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Ebenso wird mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verfahren. Die Staffelung der Höhen ergibt sich aus der Topographie und Bebauung angrenzender Bereiche.

#### zur Festsetzung Nr.2:

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, damit soll eine lockere Struktur angestrebt werden, die sich in die Landschaft einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für das SO 1 und für das SO 2 wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Anordnung erfolgt so, dass eine ländlich geprägte Hofstruktur erreicht wird.

#### zur Festsetzung Nr. 3:

Die Festsetzung dient der Minimierung des baulichen Eingriffs und der Versiegelung.

#### zur Festsetzung 4.1:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Hoffläche sowie Zufahrt und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt und nicht versiegelt werden. Diese Festsetzung dient somit der Minimierung eines Eingriffs.

#### zur Festsetzung 4.2:

Diese Festsetzung dient ebenfalls der Minimierung des Eingriffs durch Versiegelung.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist, einen positiven Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu erzielen.

#### zur Festsetzung Nr. 5.1:

Mit der Festsetzung der Dachform Satteldach oder Pultdach soll zum einen ein geordnetes Erscheinungsbild im Landschaftsraum abgesichert, zum anderen der ortsbildtypischen Dachform entsprochen werden.

Mit der Zulässigkeit von Anlagen für alternative Energiegewinnung auf Dachflächen soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können.

Der Ausschluss von hochglänzenden und spiegelnden Dacheindeckungsmaterialien sowie die nicht zulässige Verwendung von Neon- und Leuchtfarben sind im Sinne der gestalterischen Anforderungen in diesem Gebiet.

zur Festsetzung Nr. 5.2:

Die Festsetzungen dient dem Vermeiden auffälliger Wirkungen und der Strukturierung der Fassaden und damit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum.

zur Festsetzung Nr. 6:

Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da eine rein private Nutzung vorgesehen ist. Die Tierhaltung dient nicht zu gewerblichen Zwecken.

zur Festsetzung Nr. 7:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Einfriedungen mit landschafts- und ortsbildverträglichen Materialien und Höhen vorgenommen werden.

## **7. Verkehrserschließung und Anbindung**

Das Plangebiet wird über die August-Bebel-Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt über in der Planzeichnung nicht dargestellte Wege und Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise.

## **8. Natur und Umwelt**

Grün

Innerhalb des Plangebiets ist eine Mindestfläche von 900 m<sup>2</sup> als Dauergrünland anzulegen und zu erhalten.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über die August-Bebel-Straße.

Trinkwasser/Löschwasser

Es gibt keine Trinkwasserversorgung.

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DGfV W 405 Tabelle 1 bereitzustellen. Für das ausgewiesene Sondergebiet zur Nutzung Tierhaltung ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über eine mögliche Entnahme aus der Wohlrose, einen Teich im Plangebiet, sowie Hydranten in der August-Bebel-Straße. Die Zugängigkeit zu den Gewässern ist gewährleistet.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es fällt kein Schmutzwasser an.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen wird aufgefangen und als Tränkwasser für die Tiere genutzt. Überschüssiges Niederschlagswasser sowie das auf den übrigen Flächen anfallende Wasser versickert großflächig.

## 10. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 11. Hinweise

### 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.

### Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis zu informieren.

### Denkmalschutz

Derzeit sind keine Funde bekannt. 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.

### Geologische Belange

Sollten Bohrungen zur Erkundung oder Erschließung des geologischen Untergrundes durchgeführt werden, sind diese 14 Tage vor ihrer Ausführung dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Die Dokumentationen der Bohrungen (Bohrmeister- und Geologen-Schichtenverzeichnisse, Bohrjournale, Pegeldata etc.) sind nach Ablauf der Arbeiten in vollem Umfang dem TLUBN zu übermitteln. Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

### Abfalllagerung und -beseitigung

Die Abfalllagerung und -entsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallsatzung des Ilm-Kreises sowie entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

### Immissionsschutz

Um die zu erwartenden Immissionen in einem verträglichen Maß zu halten, wurden Festlegungen zum Tierbesatz getroffen. Zudem wurde ein Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden Mist mit aufgenommen.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es wird auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

### Sonstiges

Mit den Vorgaben zum Umgang mit Mutterboden und Vegetationsbeständen während der Bauphase soll der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen gesichert werden.

### Nachrichtliche Übernahmen

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

## 12. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I, S. 1802)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)

**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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362, 1436)

**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 Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362)

**Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2022 (GVBl. S. 87)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)

**Regionalplan Mittelthüringen, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011**

## **ANLAGE**

### **Ansichten und Grundrisse der Gebäude**