

Stadt Stadtilm

**Bebauungsplan  
der Stadt Stadtilm  
“Gewerbegebiet Lohmühlenweg“  
2. Änderung**

Verfahrensstand: Satzung, 01.07.2024

Stadtverwaltung Stadtilm  
Straße der Einheit 01  
99326 Stadtilm

Beckert Landschaftsarchitekten  
Döllstädter Straße 18  
99869 Eschenbergen

Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>7</b>
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	8
5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	8
<b>6.0</b>	<b>ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND IHRE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>8.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>11</b>

## **1.0 ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Lohmühlenweg der Stadt Stadtilm ist seit dem Jahr 2000 rechtskräftig. Die Genehmigung erfolgte durch das Thüringer Landesverwaltungsamt unter dem Aktenzeichen: 210- 4621.20- ARN- 048- GE „Lohmühlenweg“. Zielsetzung der Planung war die Bereitstellung von ca. 20 ha Gewerbeflächen am Ostrand der Stadt. Es sollten entsprechende Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Firmen und damit dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Erschließung des Gewerbegebietes begann unmittelbar nach der Plangenehmigung, das Gebiet wird seit dieser Zeit als Gewerbegebiet genutzt. Es stehen weiterhin Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2003 und wurde mit der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt, Aktenzeichen: 210-4621.20-070048- GI- Lohmühlenweg 1. Ä rechtskräftig. Im Rahmen dieser Änderung wurden Teilflächen des Geltungsbereiches von Gewerbeflächen in Flächen für Industriegebiete nach § 9 BauNVO umgewidmet. Es wurde festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzungen - Nr. 2 Tankstellen - nicht zulässig ist. Gleichzeitig wurden zwei Bauflächen zusammengelegt, eine Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung ist damit entfallen.

Die 2. Änderung betrifft die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestimmte Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Mit der „Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Ilm von unterhalb Langwiesen bis zur Landkreisgrenze Ilm- Kreis/ Landkreis Weimarer Land“ vom 8. Januar 2020 wurde ein Überschwemmungsgebiet der Ilm verbindlich definiert. Die o.g. Festsetzung bzw. nachrichtliche Übernahme des damals vorliegenden Entwurfes der Verordnung kann deshalb nun entfallen. Im Rahmen der 2. Änderung wird nunmehr die Baugrenze in einzelnen Teilflächen an den Verlauf der Straße „Lohmühlenweg“ angepasst.

## 2.0 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Stadtilm liegt ca. 13 km von der Kreisstadt Arnstadt entfernt.

Das Gewerbegebiet befindet sich südöstlich der Innenstadt, im Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 11 der Gemarkung Stadtilm:

918/7, 992/6, 993/3, 994/1, 995/29 und 1130/4.

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße „Lohmühlenweg“
- im Süden und Osten durch die Straße „Am Haunberg“ und Gewerbegebietsflächen



Abb. 1 - Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### Regionalplan Mittelthüringen RP-MT 2011

Die Stadt Stadtilm ist im RP-MT 2011 als Grundzentrum bestimmt. Diese gelten in Thüringen als unterste Ebene der Zentralen Orte und sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich (nachrichtliche Wiedergabe Bestand) ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz HW 19 – Untere und Mittlere Ilm. Östlich grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet für die Freiraumsicherung fs 44 – Bergland südlich Kranichfeld und Gebiet südlich Tannroda bis Stadtilm.

Entsprechend des Grundsatzes G 2-8 des RP- MT 2011 sollen bestehende Industrie- und Gewerbegebiete als vorhandene Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden.

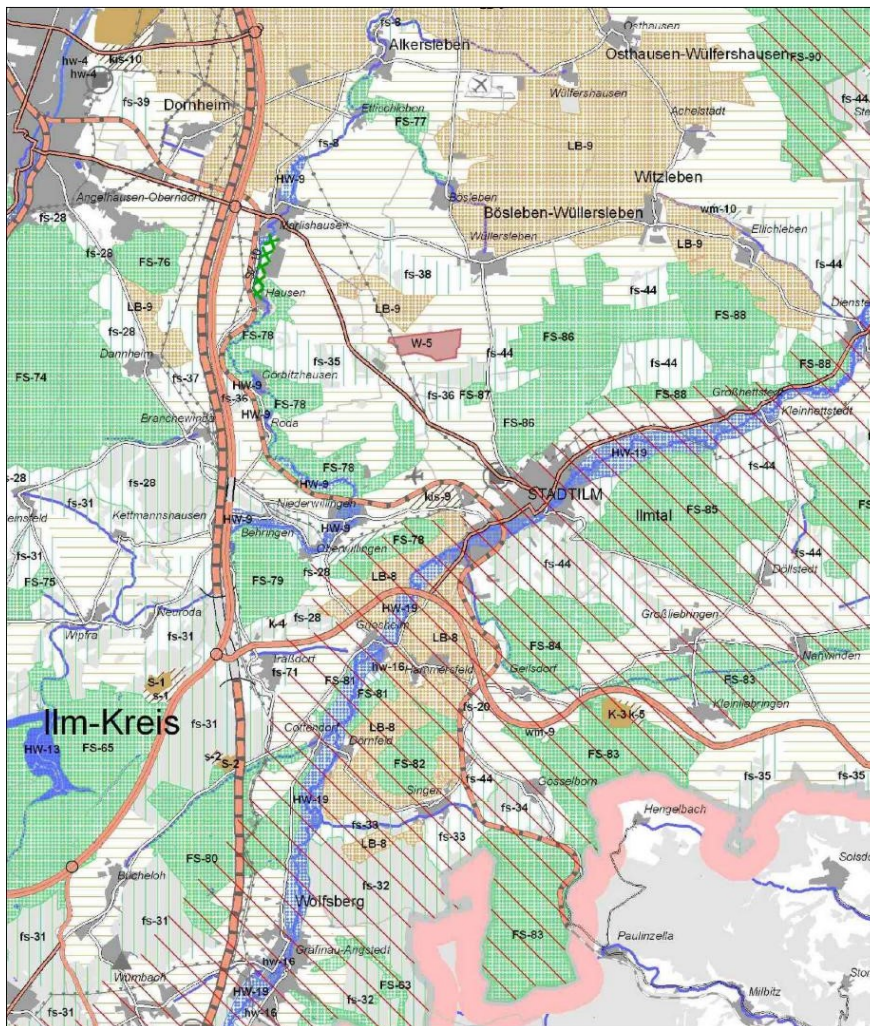


Abb. 2 - Auszug aus der Raumnutzungskarte

## 4.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Darüber hinaus sind auf Bundes- und Landesebene geltende Fachgesetze bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dazu gehören z.B. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) und die Thüringer Bauordnung (ThürBO). Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ ist insbesondere die „Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Ilm von unterhalb Langewiesen bis zur Landkreisgrenze Ilm- Kreis/ Landkreis Weimarer Land“ vom 8. Januar 2020 anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ der Stadt Stadtilm ist seit dem Jahr 2000 rechtskräftig. Die Genehmigung erfolgte durch das Thüringer Landesverwaltungsamt unter dem Aktenzeichen: 210- 4621.20- ARN- 048- GE „Lohmühlenweg“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 11.04.2002. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Juni 2003 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt unter dem Aktenzeichen: 210- 4621.20- 070048- GI- Lohmühlenweg 1.Ä.

## 5.0 VERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss- Nr. SR/2021/14/0051) vom 23.09.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Durch die in der 2. Änderung zum Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen getroffen, die den derzeit bestehenden Zulässigkeitsmaßstab bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet verändern. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sind nicht vorgesehen. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen, § 4c ist nicht anzuwenden.

## **5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ erfolgte in der Bauverwaltung der Stadt Stadtilm, in Stadtilm in der Straße der Einheit 01, in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt „Stadtilmer Anzeiger“ (Nr. 12/ 2021) bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass während der Auslegungsfrist entsprechende Anregungen vorgebracht werden können.

Bedenken oder Anregungen sind bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

## **5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 30.12.2021 zur Äußerung aufgefordert.

Die Stellungnahmen sind in der „Übersicht der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB“ (s. Anlage 6) aufgeführt.

## 6.0 ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND IHRE BEGRÜNDUNG

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes betrifft die nachrichtliche Übernahme von Regelungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann nunmehr die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses entfallen. Diese Festsetzung beruhte auf einem zum damaligen Zeitpunkt aufgestellten Entwurf zum Überschwemmungsgebiet der Ilm.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung bzw. -rückhaltung beansprucht werden. Überschwemmungsgebiete bilden sich auf natürliche Weise aus. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind sie im natürlichen Zustand zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten, um im Hochwasserfall die Schadenspotentiale nicht weiter zu erhöhen, die Gewässer nicht weiter einzuengen und die Abflussverhältnisse für die Unterlieger nicht zu verschärfen.

Überschwemmungsgebiete werden von der Landesregierung bzw. der Oberen Wasserbehörde durch Rechtsverordnung festgestellt. Dabei wird ein Hochwasserereignis zugrunde gelegt, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100).

Mit der „Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Ilm von unterhalb Langewiesen bis zur Landkreisgrenze Ilm- Kreis/ Landkreis Weimarer Land“ vom 8. Januar 2020 wurde nunmehr ein Überschwemmungsgebiet der Ilm verbindlich definiert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

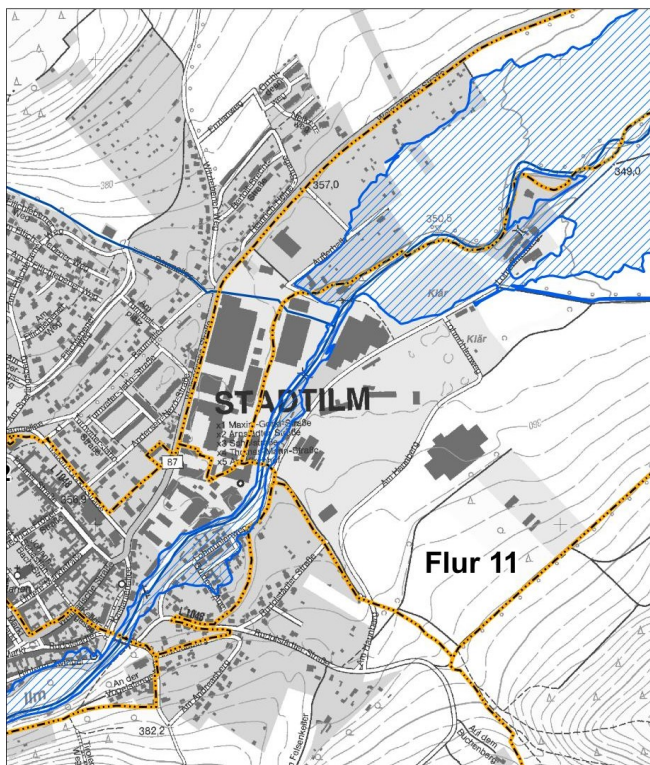


Abb.3: Kartenausschnitt, Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm von unterhalb Langewiesen bis zur Landkreisgrenze Ilm- Kreis/ Landkreis Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

Das Entfallen der Regelung zum Hochwasserschutz ermöglicht nunmehr das Verlegen der Baugrenze auf Gewerbegebietsteilflächen entlang der Straße „Lohmühlenweg“. Die Baugrenze verläuft jetzt parallel zur Straßenkante bzw. zu einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteter Fläche.

Teile des Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich im Hochwasser- Risikogebiet der Ilm von Langwiesen bis zur Landesgrenze unterhalb Großheringen. Das Risikogebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes i.S. des § 78b WHG.

Für die Gewässer Thüringens wurde im Rahmen einer Voruntersuchung gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz das Hochwasserrisiko bewertet. Die Gewässerabschnitte, für die bei Hochwasser von größeren Risiken auszugehen ist, wurden danach als Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) eingestuft.

Das Hochwasserrisiko ergibt sich dabei aus der Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen Schäden für Mensch, Umwelt, Kultur und Wirtschaft (Schadenspotential).

Die Hochwasserrisikokarten weisen neben der Ausdehnung der zu erwartenden Überschwemmungen zusätzlich auch die Flächennutzungen und somit das Schadenspotential aus. Für das Plangebiet muss bei einem Hochwasser HQ200 mit einer Wassertiefe bis zu 1,00 m gerechnet werden.

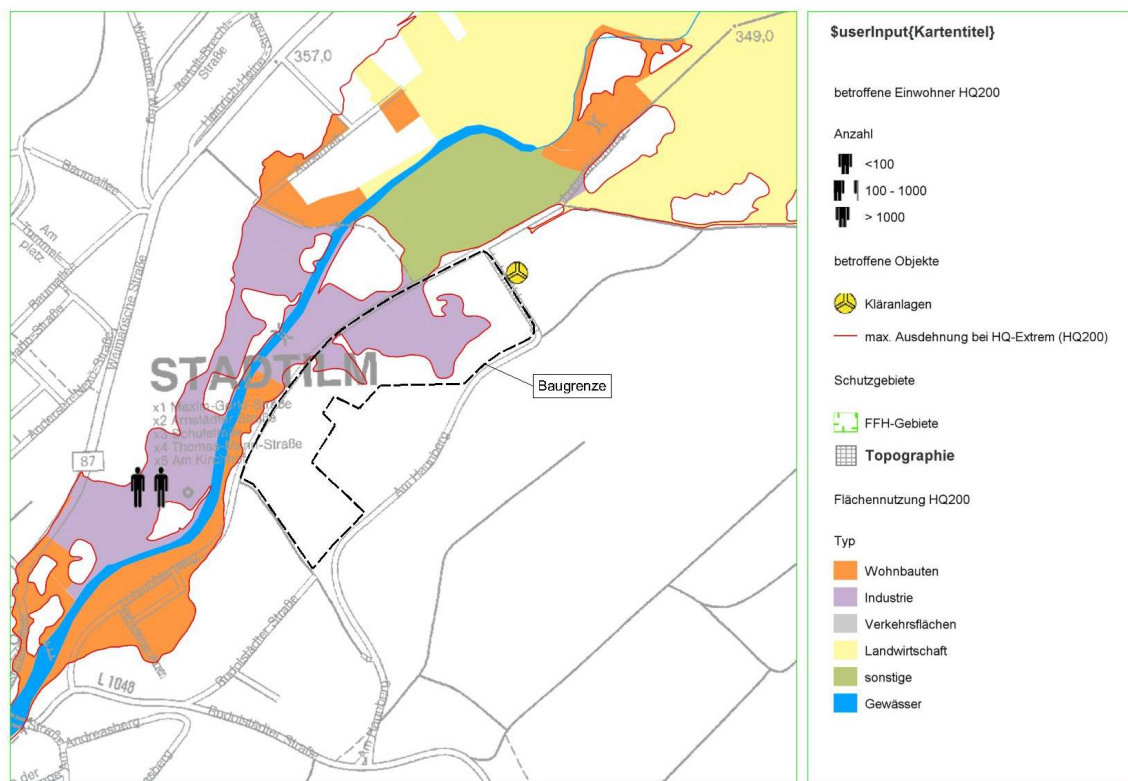


Abb.4: Kartenausschnitt, Risikogebiet des Fließgewässers Ilm von Langwiesen bis zur Landesgrenze unterhalb Großheringen (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

## 7.0 VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen.

## 8.0 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
<b>Bauflächen (GE)</b>	<b>55.982 m<sup>2</sup></b>	<b>89,95 %</b>
Bebaubare Fläche	33.589 m <sup>2</sup>	
Nicht bebaubare Fläche	22.393 m <sup>2</sup>	
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>6.258 m<sup>2</sup></b>	<b>10,05 %</b>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.265 m <sup>2</sup>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	242 m <sup>2</sup>	
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	2.062 m <sup>2</sup>	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	151 m <sup>2</sup>	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	538 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtgebiet 2. Änderung</b>	<b>62.240 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## Literatur, Quellen

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hrsg.) (2011): Regionalplan Mittelthüringen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

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) vom 19.06.2020, ersetzt G 750-1 v. 4.12.1934 I 1223 (LagerstG) und V 750-1-1 v. 14.12.1934 I 1261 (LagerstGDV)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG-), Stand: letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, letzte berücksichtigte Änderung: § 73a neu eingefügt durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019, GVBl. 2019, 74

Thüringer Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.) (1994): Wissenschaftliche Beiträge zum Landschaftsprogramm Thüringens - Schriftenreihe der TLU Jena

Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Ilm von unterhalb Langwiesen bis zur Landkreisgrenze Ilm-Kreis / Landkreis Weimarer Land, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 2020, Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung (Hrsg.) (1994): Thüringer Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.

Umwelt regional – Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz [www.tlug-jena.de](http://www.tlug-jena.de)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ der Stadt Stadtilm (2000): Planungsbüro Schumacher, Wiehl

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohmühlenweg“ der Stadt Stadtilm, 1. Änderung (2003): Planungsbüro Schumacher, Wiehl