

Stadt Stadttilm

# **Bebauungsplan Gewerbegebiet “An der Schäferei“**

Verfahrensstand:  
Vorentwurf der 2. Änderung  
vom 10. Dezember 2024

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stadtverwaltung Stadttilm  
Straße der Einheit 01  
99326 Stadttilm

Beckert Landschaftsarchitekten  
Dipl. Ing. (FH) Kerstin Beckert  
Döllstädtter Straße 18  
99869 Eschenbergen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis.....	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	11
1.5	Erschließung .....	12
1.6	Planungsalternativen.....	13
1.7	Allgemeine Planungsziele .....	14
<b>2</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>17</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	17
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	17
3.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	18
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO).....	18
3.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	19
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	19
3.8	Hinweise .....	19
3.9	Flächenbilanz .....	20

# 1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Schäferei“ im Ortsteil Niederwillingen der Stadt Stadttilm wurde am 29. September 1994 unter dem Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-039-GE „An der Schäferei“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt. Die Satzung ist am 15.11.1994 in Kraft getreten.

Die damals noch selbstständige Gemeinde Niederwillingen wollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen. Dazu wurde am 23.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss- Nr. 62/1993). Folgende Ziele sollten mit der Planung verfolgt werden:

- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung klein- und mittelständischer ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Schaffung von Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aus der Gemeinde und dem umliegenden Territorium
- Minderung der Arbeitslosenquote
- Reduzierung der Anzahl der Pendler nach Arnstadt und Stadttilm
- Umnutzung und städtebauliche Neuordnung der brachliegenden Fläche

Das Gebiet sollte vorrangig für die Ansiedlung von Kleingewerbe, die das Wohnen im Dorfgebiet sowie im Wohngebiet „Eselstümpel“ nicht wesentlich stören, genutzt werden.

Im Laufe der vergangenen Jahre haben sich eine Reihe von Entwicklungen ergeben, die eine Neuordnung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich machen. Diese betreffen sowohl Nutzungsarten als auch Art und Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren sind Erschließungsflächen neu zu definieren.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Stadttilm hat in seiner Sitzung am ..... die Einleitung der 2. Änderung des seit dem 15.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Schäferei“ beschlossen.

Das Änderungsverfahren wird als zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 10.12.2024 soll die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gebeten, eine Aussage zu treffen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping). Die eingegangenen Aussagen der Stellungnahmen sollen in den Umweltbericht einfließen, der mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet wird.

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung (Fassung vom 10.12.2024) wurde in der .... Sitzung des Stadtrates der Stadt Stadtilm am ..... (Beschluss- Nr. ....) gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes unterrichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung Stadtilm. Die Auslegung wird zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.3 Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wurde gem. Planzeichenverordnung in der Planzeichnung durch eine dicke, unterbrochene Linie gekennzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich in zwei Gemarkungen.

Gemarkung Oberwillingen, Flur 2, Flurstücke 46/1, 46/3, 46/4, 46/6, 46/8, 46/11, 46/12, 46/13, 46/14, 46/15, 46/18, 46/19, 48/2, 48/3, 48/4, 48/6, 48/7, 48/8, 48/10, 49, 49/1, 257, 260, 261, 262, und 262/51 (teilweise)

Gemarkung Niederwillingen, Flur 1, Flur 10, Flurstück 1289 (teilweise)

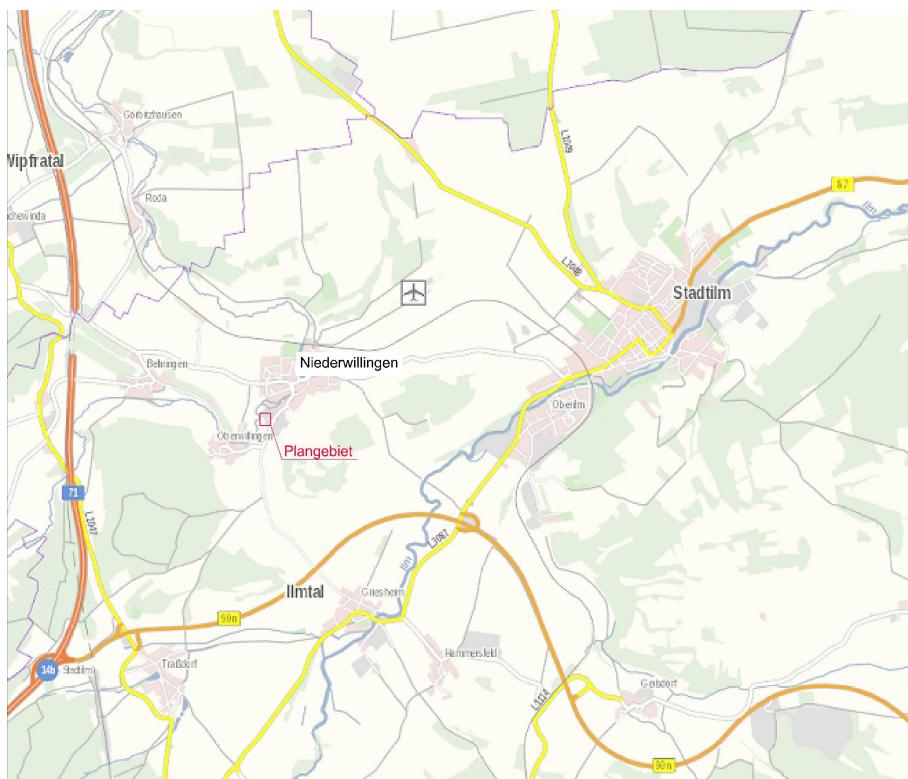


Abb. 1: Lage im Raum, Auszug aus der topographischen Karte

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,79 ha. Die Flurstücke im Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden werden im B-Plan mit ihren Flurstücksnummern bezeichnet. Durch das Katasteramt wird die Übereinstimmung zum aktuellen Landeskataster geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden: durch die Wipfra, Grünland und Gehölzstrukturen*
- *im Osten: durch gewerblich genutzte Flächen*
- *im Süden: durch die Ortsverbindungsstraße Richtung Griesheim*
- *im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland)*

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteiles Niederwillingen der Stadt Stadttilm. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße (Kreisstraße K12) nach Griesheim an.

### Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits teilweise bebaut und werden aktuell von folgenden Unternehmen bzw. Eigentümern genutzt:

Matthias Grözinger, Vertrieb von Hundeartikeln und Futtermitteln, An der Schäferei 14 (Flurstück 46/ 6)

Marcel Greßler, Garten und Landschaftsgestaltung, Tiefbau und Pflanzenzucht, An der Schäferei 16 (Flurstück 49/14)

Baugeschäft Köth GmbH, An der Schäferei 19 (Flurstücke 46/ 12 und 48/3)

Gunder Karnahl (Flurstücke 48/4 und 46/13)

MSK Frank Kalcher, An der Schäferei 18 und 2, (Flurstücke 48/2 + 46/11)

Thomas Vogler, Brennholzhandel (Flurstück 46/19)

Thomas Kämmwereit (Flurstück 46/3)

### Straßen und Wege

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde bereits eine Erschließungsstraße mit PKW- Stellplätzen rechtwinklig zur Fahrbahn und einem Wendehammer gebaut. Integriert in den Straßenraum sind Flächen für das Straßenbegleitgrün.

Ein befahrbarer Weg zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist vorgesehen.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Ebenso sind keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde entsprechend des „Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) bekannt.

### Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstück befinden sich teilweise im Eigentum des Vorhabenträgers. Die bereits gewerblich genutzten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

### Umwelt- und Freiraumsituation

**Altlasten:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen.

**Munitionsgefährdung:** Eine Munitionsgefährdung ist nicht bekannt.

**Naturschutzfachliche Gegebenheiten (Schutzgüter):** Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Niederwillingen und ist damit geprägt durch den Übergang in die freie Landschaft. Es wurden bereits Anpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße durchgeführt.

**Artenschutz:** Eine Untersuchung des Geländes im Mai 2023 hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange hat ergeben, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen die Anwendung des § 44 BNatSchG erfordern würden, wurden im Planungsraum nicht festgestellt. Auch bedeutende Nahrungshabitate sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes im nunmehr verbindlich vorgegebenen Vorranggebiet HW 9- Wipfra befindet (RP Mittelthüringen Z 4-2) befindet. Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

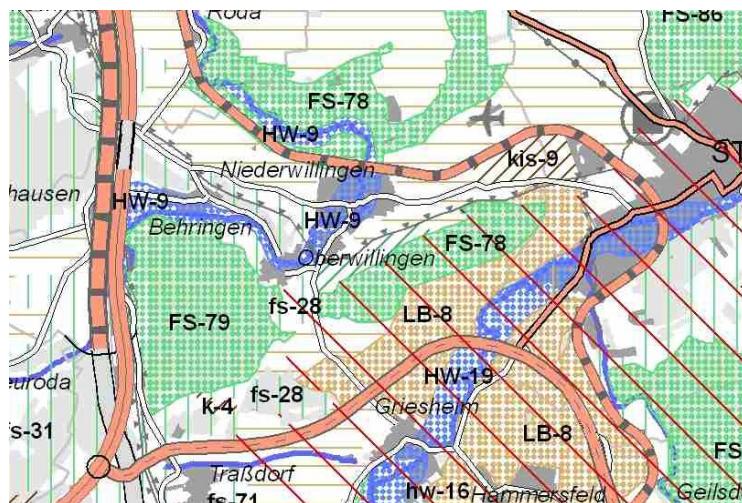


Abb. 2: Auszug aus der Karte Raumnutzung RP Mittelthüringen

Die Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden im Regionalplan Mittelthüringen sowohl auf der Grundlage der wasserrechtlich gesicherten Überschwemmungsgebiete der zuständigen Fachbehörde als auch auf der Basis fachtechnischer Unterlagen nach raumordnerischer Abwägung mit Nutzungsansprüchen anderer Fachplanungen ausgewiesen. Sie beinhalten die bereits mit einer Verordnung rechtlich gesicherten Überschwemmungsgebiete, die per Gesetz definierten Überschwemmungsgebiete sowie die laut Arbeitskarte der Oberen Wasserbehörde (Stand Juni 2006) längstens bis 10.05.2012 gesicherten Bereiche (§ 80 ThürWG). Die per Verordnung erlassenen Überschwemmungsgebiete beinhalten Flächen, die bei einem hundertjährlichen Hochwasser überflutet werden (HQ100). Die Vorranggebiete Hochwasserschutz dienen dem Schutz der Siedlungsbereiche durch Freihaltung der noch vorhandenen Flächen für den Hochwasserabfluss, den Hochwasserrückhalt (Retention) sowie durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen des Hochwasserschutzes. Sie sollen Planungssicherheit schaffen, indem sie langfristig Flächen, die für den Hochwasserschutz benötigt werden, vor anderen, entgegenstehenden Nutzungen sichern, soweit sie nicht per Rechtsverordnung festgesetzt wurden. Mit der Sicherung der Vorranggebiete Hochwasserschutz ist auch der Erhalt wichtiger ökologischer, landwirtschaftlicher und erholungswirksamer Freiraumfunktionen verbunden, welche aus der besonderen Bedeutung der Auen als wichtiges Strukturelement für einen funktionsfähigen Naturhaushalt und eine ökologisch leistungsfähige Kulturlandschaft resultieren. Vorranggebiete Hochwasserschutz besitzen neben der Hochwasserschutzfunktion auch eine herausragende Bedeutung als Element des ökologischen Freiraumverbundes und dienen auch der Zielerreichung im Sinne der EG-Wasserrahmenrichtlinie.

Ein Konflikt zwischen den beiden Planungen – Vorranggebiet Hochwasserschutz und verbindliche Bauleitplanung – sowie deren Festsetzungen kann ausgeschlossen werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um die Änderung eines genehmigten Bebauungsplanes, welche nicht in die Grundzüge der ursprünglichen Planung eingreift. Auch ist davon auszugehen, dass die Planung für ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2,70 ha keine raumbedeutsame Planung darstellt. Eine nochmalige Überprüfung der topographischen Situation hat ergeben, dass das Gelände ausgehend vom Lauf der „Wipfra“ bis zur Ortsverbindungsstraße zwischen Niederwillingen und Griesheim (K 12) kontinuierlich um ca. 6,00 m ansteigt. Die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Flächen werden von Bebauung freigehalten.

Auf einer Länge von ca. 150 m verläuft die Grenze des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes auf der südlichen Flurstücksgrenze des Gewässerflurstückes der „Wipfra“, ein ca. 40 km langer Nebenfluss der Gera und Fließgewässer 2. Ordnung. Diese Festsetzung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1993 getroffen.

Anhand der nachfolgenden Abbildung wird auch deutlich, dass das Plangebiet außerhalb der Hochwasser- Ausdehnungsfläche liegt. Die Grenze des Risikogebietes verläuft parallel zur nördlichen Grenze des Teilgebietes GE 4. Auf die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche kann somit bei der Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden. Die innerhalb des Risikogebietes befindliche Fläche ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit werden gleichzeitig die Gewässerrandstreifen in Anlehnung an den § 29 ThürWG i.V.m. § 38 WHG gesichert. Deren Breite soll 5,00 m im Zusammenhang bebauter Ortsteile und 10,00 m im Außenbereich betragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine Gewässer.

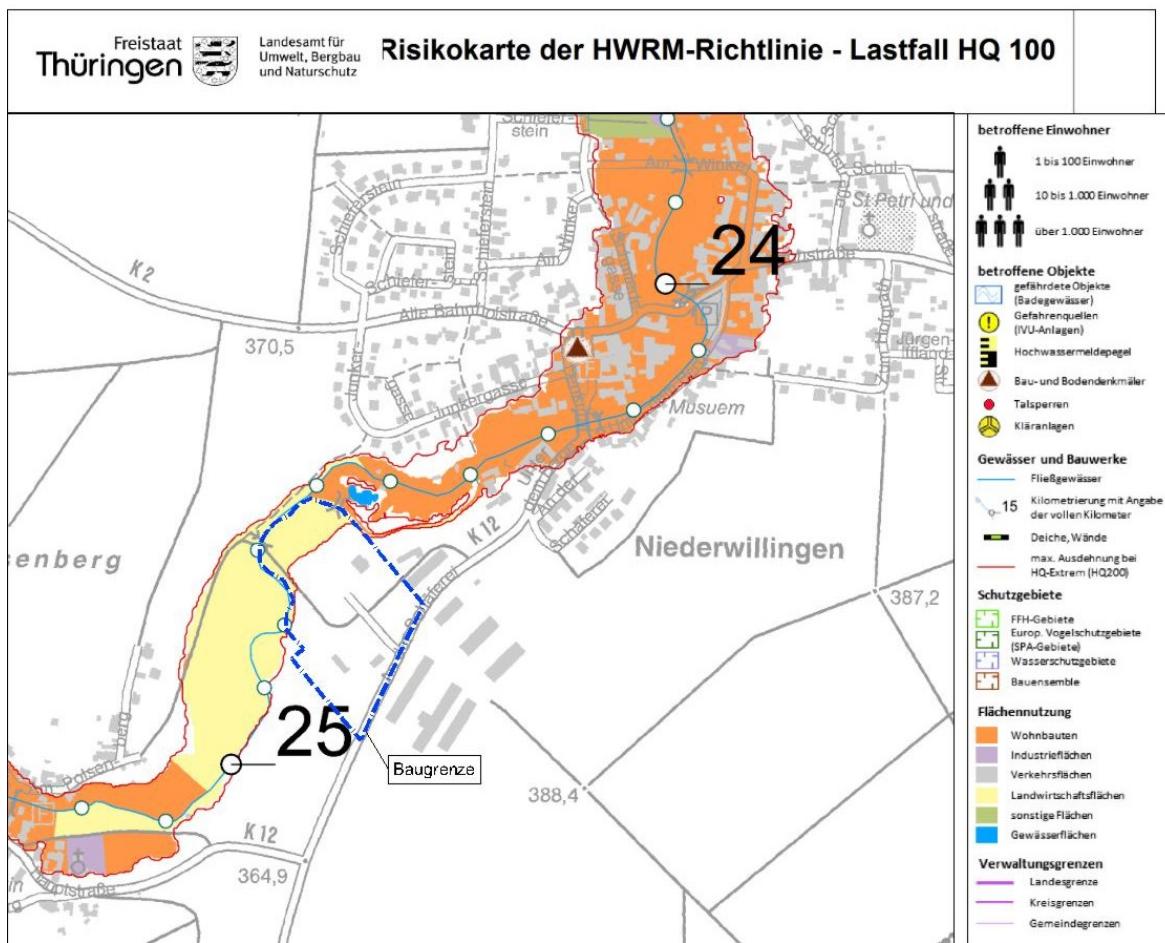


Abb.: Auszug aus der Risikokarte der HWRM- Lastfall HQ 100

Für das Schutzbau „Boden“ sind durch Abgrabungen, Umlagerungen und teilweise weitere Versiegelungen entsprechende Auswirkungen zu erwarten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil des Gebietes bereits erschlossen und bebaut ist. Der anfallende Aushub wird, sofern er keine Auffälligkeiten und/ oder Beimengungen enthält, vor Ort zur Geländeregulierung wieder eingebaut. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, wird der Boden an anderer Stelle möglichst gleichwertig wieder verwendet.

Die Empfindlichkeit des Schutzbau „Klima“ wird als eher gering bewertet, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das sich im Lee des Thüringer Waldes befindliche Gebiet liegt noch im Bezirk des Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklimas und ist dem Klimabereich Thüringer Becken zuzuordnen. Südöstlich schließt sich der Klimabereich Thüringisch- Sächsisches Mittelgebirgsvorland an, dieser ist Teil des Mitteldeutschen Berg- und Hügelland- Klimas. Das Klima im Plangebiet ist durch folgende Daten gekennzeichnet:

Mittlere Lufttemperatur/ Jahr	7,1 °C
Mittlere Jahresniederschlagssumme	580 mm
Monat des höchsten Niederschlages	Juli
Monat des geringsten Niederschlages	Februar
Hauptwindrichtung	Südwest (42 %), West (15 %)

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Geschützte Arten wurden ebenfalls nicht festgestellt. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ für das Gebiet ist als gering zu bewerten. Wie schon an anderer Stelle beschrieben, ist das Gewerbegebiet bereits weitgehend entwickelt und bebaut. Die in der genehmigten Planfassung vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum sind gepflanzt, die öffentlichen Grünflächen hergestellt.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wird ebenfalls als gering bis mittel eingeschätzt. Dies betrifft die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie die Reliefdynamik und Einsehbarkeit innerhalb des Plangebietes. Auch hier ist bei der Bewertung potenzieller Beeinträchtigungen eine entsprechende Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese ergibt sich sowohl durch den aktuell vorhandenen Grad der Erschließung bzw. Bebauung des Gewerbegebietes selbst als auch durch die benachbarten Stallanlagen.

Für das Plangebiet besteht hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ eine geringe Empfindlichkeit. Die Erschließung und Bebauung des Gebietes haben bereits im Jahr 1994 begonnen. Die Kriterien Erholungsfunktion und Erholungsinfrastruktur sind deshalb nicht mehr zu bewerten. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes sind einzuhalten, eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte wird durch die Planänderung nicht erwartet.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Mittelthüringen ist die Stadt Stadtilm als verbindlich vorgegebenes Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren gelten in Thüringen als unterste Ebene der Zentralen Orte, die Hauptkriterien dazu bestimmt der Landesentwicklungsplan. Die Grundzentren sollen als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes gesichert und entwickelt werden (Z 1-1). Insbesondere im Ländlichen Raum sind die Grundzentren als Mittelpunkte der Entwicklungs- und Versorgungsaufgaben zu stärken (G 1-4).

In den Grundzentren sollen neben Einrichtungen der ambulanten medizinischen Grundversorgung und Sportanlagen auch spezielle Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden sein (G 1-18). Dazu gehören die Kindertagesstätten. Lt. Regionalplan sollen die Zentralen Orte höherer Stufe sowie die Grundzentren, hier die Stadt Stadtilm, die Versorgung für den Grundbedarf auch in den jeweilig zugeordneten Grundversorgungsbereichen sichern. Zum Grundversorgungsbereich Stadtilm gehören neben der Stadt Stadtilm auch die Gemeinden Bösleben- Wüllersleben, die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Ilmtal und Witzleben (Z 1-2).

### Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Stadtilm verfügt nicht über einen als Satzung beschlossenen und genehmigten Flächennutzungsplan. Es liegt ein Entwurf vom Oktober 2004 (Planverfasser: Planbüro Nitsch, Architekten & Ingenieure, Arnstadt) vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch nicht Bestandteil dieser Entwurfsplanung für einen Flächennutzungsplan.

Im Jahr 2018 fusionierte die Stadt Stadtilm mit der Gemeinde Ilmtal. Der zentrale Verwaltungssitz befindet sich weiterhin in Stadtilm, die Zahl der Einwohner stieg um ca. 3.800 Personen. Das Stadtgebiet hat sich damit um die insgesamt 21 Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Ilmtal (Fläche ca. 103 km<sup>2</sup>) erweitert und so ist davon auszugehen, dass grundlegende städtebauliche und infrastrukturelle Zusammenhänge neu zu überdenken sind.

## 1.5 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die anliegende Ortsverbindungsstraße (Kreisstraße K 12) zwischen Niederwillingen und Griesheim gewährleistet. Die das Plangebiet erschließende Straße mit ihren Nebenanlagen ist bereits hergestellt.

### Entwässerungsanlagen

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen und befindet sich im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung mit Sitz in Arnstadt.

### Trinkwasser

Im Plangebiet besteht aktuell bereits eine Wasserversorgung, diese wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung mit Sitz in Arnstadt gewährleistet.

### Löschwasser

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 m<sup>3</sup>. Die Zisterne befindet sich auf einem benachbarten Grundstück und ist weniger als 300 m vom Plangebiet entfernt.



Abb.: Lage der Löschwasserzisterne

### **Elektroenergie/ Erdgas**

Das Plangebiet ist für die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas erschlossen. Der OT Niederwillingen der Stadt Stadttilm befindet sich im Versorgungsgebiet der TEAG Thüringer Energie AG. Der zuständige Regionale Netzbetrieb der TEN Thüringer Energienetze GmbH ist der Netzbetrieb Mitte- West mit Sitz in Erfurt.

### **Abfallentsorgung**

Abfälle werden zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Ilm- Kreises mit Sitz in Arnstadt erfasst und fachgerecht entsorgt.

## **1.6 Planungsalternativen**

Alternativen zur vorliegenden Planung waren nicht zu prüfen. Der vorliegende Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes – Gewerbegebiet „An der Schäferei“ geht auf den bereits 1994 genehmigten Bebauungsplan zurück. Mit der Änderung soll auf Entwicklungen und Erfordernisse eingegangen werden, die sich bei der Besiedlung des Gewerbegebietes in den letzten mehr als 20 Jahren ergeben haben. Nicht zuletzt sollen die ursprünglichen Festsetzungen so weit aktualisiert werden, dass auch die noch zur Bebauung verfügbaren Flächen vermarktet und genutzt werden können.

## 1.7 Allgemeine Planungsziele

Das städtebauliche Konzept des genehmigten Bebauungsplanes wird fortgeführt, Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

Das Grün- und Freiraumkonzept wurde auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen und der Gegebenheiten durch übergeordnete Planungen aktualisiert bzw. angepasst.

## 2 GRÜNORDNUNG

Die Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbefangen bei Planungen und Baumaßnahmen, erfordert eine konsequente Anwendung von entsprechenden Rechtsvorschriften. Wesentliche Instrumente sind hier die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes in den Jahren 1993/ 1994 hat sich der Grünordnungsplan an einer Richtlinie zum Hessischen Naturschutzgesetz orientiert, eine Biotopwertdifferenz ermittelt und auf deren Grundlage die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die nunmehr vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nur unwesentlich auf den Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aus. Aus diesem Grund wird auf eine vollständige Neubewertung des Eingriffs nach dem aktuell in Thüringen gültigen Verfahren („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL 2005) verzichtet.

Das Gewerbegebiet ist bereits voll erschlossen und auch zum überwiegenden Teil bebaut. Im Rahmen des Straßenbaues wurden auch bereits die öffentlichen Grünflächen hergestellt.

Durch die Neuordnung der Gewerbeflächen haben sich insbesondere Änderungen am westlichen Rand des Gewerbegebietes ergeben. Diese Flächen sind nunmehr als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und sind als Feldhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu entwickeln. Diese Maßnahme dient sowohl dem Ausgleich von Oberbodenversiegelungen als auch der Verbesserung des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes.

Eine Fläche am nördlichen Rand des Gewerbegebietes wurde als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist extensives Grünland zu entwickeln, dass insbesondere den Hochwasserschutz sicherstellt, aber auch dem Artenschutz und dem Biotopverbund dient.

Eine weitere Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft regelt die Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen.

Im Zentrum des Gewerbegebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingeordnet, hier soll ein Abschnitt eines ländlichen Weges entstehen. In diesem Zusammenhang reduziert sich auch die bebaubare Fläche des Gewerbegebietes. Diese Regelung macht den Neubau des vormals am westlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehenen Weges überflüssig und nutzt so bereits vorhandene Befestigungen. Die Versiegelung belebten Oberbodens wird somit reduziert.

### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

#### *Entwicklung von Extensivgrünland*

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist durch eine extensive Nutzung (Beweidung oder max. zweischürige Mahd) zu einem artenreichen Grünland zu entwickeln. Bei einer Mahd der Flächen ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

#### *Entwicklung von artenreichen Feldhecken*

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Strauchhecke zur randlichen Eingrünung zu entwickeln. Die Pflanzungen sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens acht einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste für Bäume und Sträucher. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

#### *Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Gehölzen, Stauden und Landschaftsrasen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### *Pflanzenliste*

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

##### **Arten, Obstgehölze**

*Hochstämme 3xv., mB, StU 12- 14 cm*  
alle Arten, regionale Sorten

##### **Arten, Sträucher:**

*v. Str., 3-5 TR, mB., 60-100 cm*

*Pflanzung im Verband, Pflanzabstand 2 m x 2 m*

Acer campestre - Feldahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere

Ribes uva- crispa - Wilde Stachelbeere

Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn

Rosa agrestis - Feld-Rose

Rosa canina - Hundsrose

Rosa corymbifera - Hecken-Rose

Rosa rubiginosa - Weinrose

Rosa tomentosa - Filzrose

Rubus fruticosus - Brombeere

Rubus idaeus - Himbeere

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Symporicarpos alba - Schneebere

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe:**

*Hochstämme 3xv., mDb, StU 12-14 cm*

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silberweide  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus glabra - Bergulme  
Ulmus minor - Feldulme

**Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:**

*Hochstämme 3xv., mDb, StU 12-14 cm,*

*Heister, 2 x v., mB., Höhe 150-200 cm*

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyraster - Holzbirne  
Sorbus domestica - Speierling

**Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe**

*Hochstämme 3xv., mDb, StU 12-14 cm*

Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus mahaleb - Stein-Weichsel

### 3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Schäferei“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Stadtilm). Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des genehmigten Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994. Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (Lage- und Höhenplan mit Kataster) auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

##### Zu Festsetzung 1.1

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben war und ist die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Gebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen lediglich einzelne Teilflächen neu geordnet werden.

##### Zu Festsetzung 1.2

Im Gewerbegebiet dürfen nunmehr auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige errichtet werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und den gewerblichen Gebäuden in Grundfläche und Baumasste untergeordnet sein. Diese Festsetzung richtet sich insbesondere an die kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die traditionell die Lebensbereiche Wohnen und Arbeit auf einem Grundstück miteinander verbinden.

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

##### Zu Festsetzung 2.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzten Baugrundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO können damit 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Die maximale Ausdehnung der bebauten Flächen wird also durch die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass zum einen alle erforderlichen baulichen Anlagen realisiert werden können, zum anderen aber auch begrünte Bereiche verbleiben.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe soll gesichert werden, dass der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird.

### Zu Festsetzung 2.2

Für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist es erforderlich, eine Bezugsebene festzulegen. Als Bezugsebene wird die Geländehöhe an der Stelle des Plangebietes definiert, an der sich künftig die Gebäudemitte im Verhältnis zur anliegenden Straßenverkehrsfläche befinden wird.

Aufbauend auf die Festsetzung 2.1 wird der maximale Abstand der Oberkante Straße zur zulässigen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) bestimmt.

### Zu Festsetzung 2.3

Bei der Ermittlung der bebauten Grundfläche sind auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Diese bezeichneten Anlagen dürfen gemeinsam die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 erreichen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen, geringfügigen Überschreitungen sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen weitere Versiegelungen belebten Oberbodens verhindert werden.

## **3.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### Zu Festsetzung 3.1

Mit dieser Festsetzung soll eine lockere Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes entstehen. Die vorgesehene offene Bebauung sichert die Stellung der baulichen Anlagen mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Diese Regelung berücksichtigt insbesondere die Lage des Gewerbegebietes am Rand der bebauten Ortslage im Übergang zur freien Landschaft und minimiert so die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

### Zu Festsetzung 4.1

Mit dieser Festsetzung soll eine zweckmäßige Anbindung der Grundstücke an den bereits hergestellten Straßenraum mit seinen Zufahrten und Flächen für den ruhenden Verkehr erreicht werden. Dies gilt insbesondere für Garagen und Stellplatzanlagen. Möglich ist diese Regelung jedoch nur auf der beschriebenen Fahrbahnseite, auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Fußweg zwischen Straße und Baufläche.

### **3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### Zu Festsetzung 5.1

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gründen. Sie dient der Gestaltung des Ortsrandes und einer dem Standort angemessenen Bepflanzung. Sie soll das Mikroklima verbessern und den Biotopverbund fördern. Die Festsetzung ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

#### Zu Festsetzung 5.2

Diese Festsetzung ist ein weiterer Teil der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die im Plan bezeichneten Flächen sind Teil des Hochwasser-Risikogebietes HQ 100 der „Wipfra“ und sollen deshalb als Retentionsfläche gesichert werden. Die Flächen haben große Bedeutung für die Wipfraelaue und sollen entsprechend entwickelt werden. Die Flächen dienen sowohl dem Arten- schutz als auch dem Biotopverbund und sind deshalb vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Be pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### Zu Festsetzung 6.1

Der Inhalt dieser Festsetzung ist ebenfalls Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Anpflanzungen erfolgen aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen. Sie dienen der Gestaltung des Ortsrandes im Übergangsbereich zur freien Landschaft, dem Biotopverbund und dem Artenschutz. Im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan sind Gehölzarten aufgelistet, die eine standortgerechte Bepflanzung sichern sollen.

## **3.8 Hinweise**

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

#### Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungs- phase zu berücksichtigen und informiert den Bauherren über Zuständigkeiten im Falle entsprechender Funde.

#### Geologische Belange

Der Hinweis zu den geologischen Belangen ist ebenfalls in der Genehmigungs- und Realisie- rungsphase zu berücksichtigen und dient der Information des Bauherrn.

#### Altlasten

Der Hinweis dient der Information, mit welcher Institution das weitere Vorgehen beim Auftreten schadstoffkontaminiert Böden abzustimmen ist.

Einsichtnahme von Vorschriften

Mit diesem Hinweis wird den Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes bezüglich der Festsetzungen nachgekommen, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (z.B. DIN-Normen). Mit dem Hinweis erfolgt die Information der Öffentlichkeit, wo sie Kenntnis von den im Bauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

Pflanzenliste

Der Hinweis soll insbesondere die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen unterstützen. Mit der Verwendung der empfohlenen Arten von Gehölzen soll eine standortgerechte Begrünung der dafür vorgesehenen Flächen gesichert werden.

**3.9 Flächenbilanz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
<b>Größe des Plangebietes,</b> davon	<b>2,7 ha</b>
<b>Gewerbegebiet</b> davon <i>Überbaubare Fläche</i> 1,14 ha <i>Nicht überbaubare Fläche</i> 0,29 ha	<b>1,43 ha</b>
<b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>0,29 ha</b>
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>0,47 ha</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft, Baumschule</b>	<b>0,2 ha</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>0,1 ha</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Ländlicher Weg</b>	<b>0,06 ha</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,15 ha</b>

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes wurde digital auf Basis des Katasterplanes ermittelt.