

## STADT ILMENAU, ORTSTEIL MANEBACH

### BEBAUUNGSPLAN NR. 43 ,MEYERSGRUND – 1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND TEILAUFBEBUNG‘

#### BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

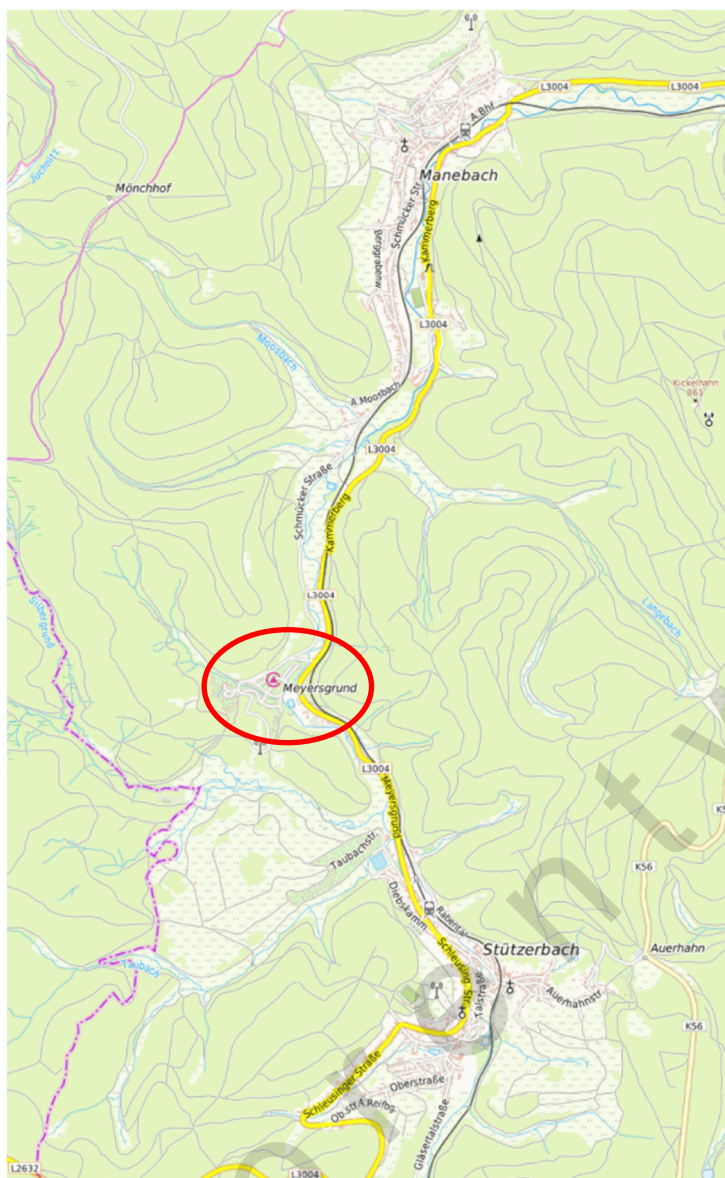
Diese **Erstinformation** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit konzentriert sich auf die **Darstellung der wesentlichen Ziele, Zwecke und Grundzüge** der Planung und soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und der Öffentlichkeit die Beteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ermöglichen.

Die Träger öffentlicher Belange werden in Bezug auf die jeweils zu vertretenden Belange **zur Äußerung aufgefordert**, insbesondere hinsichtlich **Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB.

In der späteren Entwurfsfassung werden die Festsetzungen nach Erfordernis weiter konkretisiert, die Begründung wird ausgeweitet, der Umweltbericht sowie die Formalien wie Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke werden obligatorisch beigefügt.

<b>1 PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>2</b>
<b>2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>2</b>
<b>3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>3</b>
<b>4 VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>5</b>
<b>5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>6.1 GRUNDSÄTZLICHES</b> .....	<b>6</b>
<b>6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR</b> .....	<b>7</b>
<b>6.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>6.4 VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>6.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ</b> .....	<b>13</b>
<b>7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>13</b>
<b>8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN</b> .....	<b>14</b>
<b>9 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>14</b>

## 1 PLANUNGSANLASS



Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 23. Feb. 2023 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 ‚Meyersgrund‘ im Ortsteil Manebach beschlossen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 sind nicht mehr zeitgemäß und werden in vielerlei Hinsicht den aktuellen Erfordernissen nicht gerecht. Um den heutigen Ansprüchen an einen Campingplatz mit Wochenendhausgebiet zu entsprechen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist daher eine Überarbeitung und Aktualisierung der damaligen Festsetzungen erforderlich.

Im fortschreitenden Planungsprozess wurde deutlich, dass für zwei randliche Flächen des bisherigen Bebauungsplans kein Regelungsbedarf mehr besteht. Deshalb beinhaltet dieses Verfahren auch eine Teilaufhebung. Eine kleine Nachbarfläche ist funktional verbunden aber bisher nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Insofern ist hier eine Erweiterung vorgesehen.

Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang,  
Quelle: Geoproxy Thüringen, Stand: Oktober 2023

## 2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Meyersgrund – 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung‘ befindet sich südwestlich der Kernstadt Ilmenau zwischen den Ortsteilen Stützerbach und Manebach. Letzterem ist das Gebiet zugehörig. Die Fläche liegt deutlich abseits vom eigentlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils und wird nahezu vollständig von Waldflächen umfasst. Lediglich im Osten ist angrenzend an das Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung vorzufinden. Dort tangiert auch die Landesstraße L 3004 in Teilen den Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gemarkungen Kammerberg und Manebach und hat eine Größe von rund 11 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### 3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich umfasst einen Campingplatz mit Angeboten für Ferienwohnen und ein Wochenendhausgebiet. Entsprechend ist das Erscheinungsbild von einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Das Gebiet wird im Inneren von mehreren, überwiegend unbefestigten Wegen erschlossen und weist zahlreiche Freiflächen auf. Im Osten durchquert die Ilm als Gewässer 1. Ordnung den Geltungsbereich. Außerdem fließt ein kleines Gewässer - der Meyersgrundbach - durch das Gebiet und mündet im Osten in die Ilm.

In den Randbereichen des Plangebiets beginnen Waldflächen, welche sich insbesondere nach Norden, Süden und Westen fortsetzen. Östlich außerhalb des Geltungsbereichs schließen eine lockere Bebauung sowie die L 3004 und eine Bahnstrecke an.

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets, etwa bis zum mittig das Gebiet querenden Bachlauf, ist weitgehend eben, während das Gelände nach Südwesten hin stark ansteigt.

Das nachfolgende Luftbild sowie die Fotos bieten einen Überblick über das Plangebiet und seine Umgebung sowie Einblicke in die Nutzungsstruktur.



Luftaufnahme aus dem Jahr 2024 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation



eigene Aufnahmen isu, August 2023



eigene Aufnahmen isu, August 2023



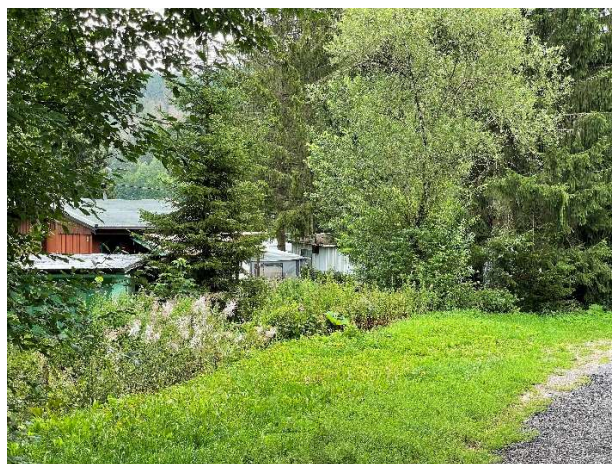
### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten von der L 3004 tangiert, über welche in nördliche Richtung die Stadt Ilmenau über den Ortsteil Manebach und in südliche Richtung der Ortsteil Stützerbach zu erreichen ist. Das Gebiet selbst wird von der ‚Schmücker Straße‘ und einem daran anschließenden internen Wegesystem erschlossen.

Entlang der Schmücker Straße verläuft der Ilmtal-Radweg; zahlreiche Wanderwege führen vom Plangebiet aus in die umgebenden Wälder.

### Naturräumliche Wertigkeit

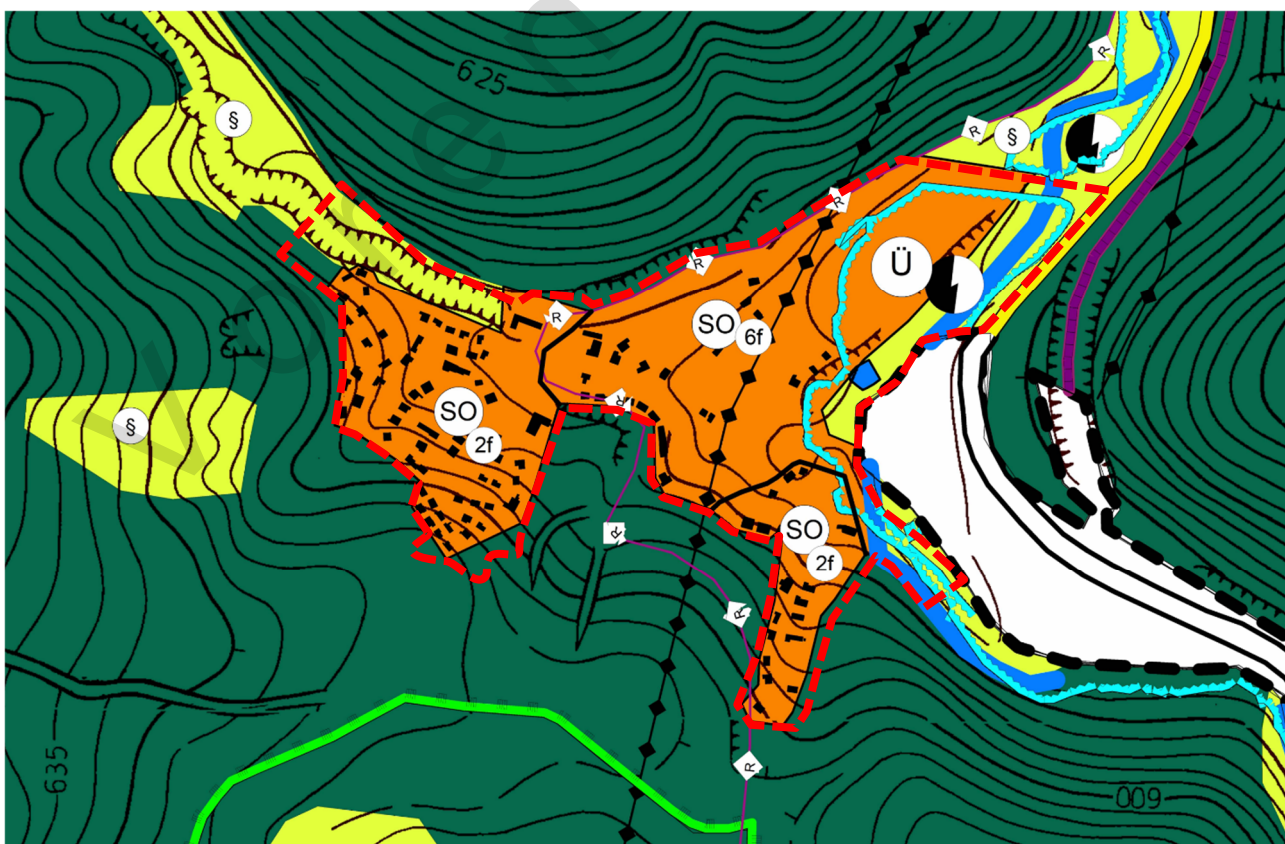
Aufgrund seiner Nutzung zu touristischen und zu Erholungszwecken ist das Plangebiet in weiten Teilen überformt und gestaltet. Für diese Bereiche wird eine überwiegend geringe naturräumliche Wertigkeit angenommen. Insbesondere randlich gelegen, z.T. aber auch innerhalb des Gebiets, befinden sich hingegen Bereiche mit langjährig gewachsenen Gehölzbeständen, für welche eine höhere naturräumliche Wertigkeit zu erwarten ist. Die Bedeutung der vorhandenen Vegetationsbestände wird im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen sein.



eigene Aufnahme isu, August 2023

#### 4 VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans wird zu großen Teilen als ‚Freizeitbezogenes Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚Campingplatz‘ (SO 6f) sowie als ‚Sondergebiet Wochenendhausgebiet‘ (SO 2f) ausgewiesen. Des Weiteren sind einige Randbereiche des Geltungsbereichs als ‚Flächen für Wiesen‘ dargestellt. Weitere Planeinträge im östlichen Bereich sind die Ilm als ‚Wasserlauf‘ sowie ihr Überschwemmungsgebiet.



Auszug aus der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau von 2017, näherungsweise Umgrenzung des Geltungsbereichs (rot) als eigene Darstellung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bis auf kleine räumliche Abweichungen. Diese werden als Unschärfe gesehen, die die Grundzüge des Planwerks nicht berühren. Das Ferienhausgebiet ordnet sich räumlich und organisatorisch in den ausgewiesenen Campingplatz ein. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Stadt Ilmenau verfolgt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Absicht, den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 zu überarbeiten. Ziel dabei ist es, die damaligen Festsetzungen, auch vor dem Hintergrund notwendiger Befreiungen in der Vergangenheit sowie möglicher Fehlentwicklung, zu überprüfen und zeitgemäß zu aktualisieren.

Dazu werden die Bebauungsmöglichkeiten an heutige Erfordernisse angepasst, die grundlegende Ausrichtung der damaligen Planung wird jedoch beibehalten. Insbesondere soll Problemen der Auslegungen von mit einzelnen Festsetzungen und fehlenden Regelungen begegnet werden. Gleichzeitig sollen für das Wochenend- und das Ferienhausgebiet ergänzende oder ersetzende Neubauten und Nutzungskomponenten ermöglicht und Spielräume zur Aufwertung des touristischen Angebots auch des Campingplatzes mit zeitgemäßen Strukturen geschaffen werden.

Für zwei randliche Bereiche – im Norden jenseits der Zufahrtsstraße und in der Südostspitze – wird kein planungsrechtliches Steuerungserfordernis mehr gesehen. Deshalb soll hier der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. Eine bisher nicht enthaltene Nachbarfläche soll, da funktional verbunden, als Erweiterung einbezogen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Ilmenau weiterhin das Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) insb. eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

## **6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 GRUNDSÄTZLICHES**

Die im Plangebiet bereits bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser, der Camping- und Zeltplatz sowie die zugehörigen Gemeinschaftsanlagen sollen im Zuge der vorliegenden Planung neben der Vermeidung von Fehlentwicklungen für die Anpassung an heutige Nutzungsansprüche vorbereitet werden.

Insbesondere für das Ferienhausgebiet und dem Campingplatz bedeutet das auch die Ermöglichung neuer Komponenten. Bezug ist u. a. ein vorliegendes Konzept des Betreibers des Campingplatz- und Ferienhausgebietes. Vorgesehen ist beispielsweise ein breiteres Übernachtungsangebot durch das Aufstellen von Tiny Houses und Mobilheimen, von einigen Campingfässern als einfache Unterkünfte sowie durch die Schaffung von Komfort-Stellplätzen. Zur Infrastruktur sollen bestehende Funktionsgebäude saniert und modernisiert bzw. neu gebaut werden. Ergänzende Flächen zum Parken sowie für einen Müllplatz sind geplant. Zum Gastronomiebereich und zu weiteren Dienstleistungen wie einer Hundebetreuung für die Gäste liegen Ansätze vor.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert.

## 6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit drei unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Es gelten jeweils differenzierte Zulässigkeiten, die der bereits vorhandenen sowie der geplanten Bebauung gerecht werden.

Der westliche Teilbereich des Gebiets sowie die Bereiche im äußersten Südosten sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚**Wochenendhausgebiet**‘ ausgewiesen. In erster Linie sollen hier Wochenendhäuser zur Erholungsnutzung errichtet werden dürfen, wie es auch bislang geschehen ist. Ergänzend sind Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebiets dienen sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebiets allgemein zulässig, da diese für den Betrieb der Wochenendhäuser unverzichtbar sind. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies liegt darin begründet, dass diese Nutzungen primär im zentralen und eher touristisch geprägten Bereich des Gesamtgebiets untergebracht werden sollen, wo sie von überall schnell zu erreichen sind.

Als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚**Ferienhausgebiet**‘ sind die mittleren Zonen des Geltungsbereichs festgesetzt. Dort soll die touristische Nutzung im Vordergrund stehen, weshalb hier Ferienwohnungen und –häuser verschiedener Formen allgemein zulässig sind. Hierzu gehören insb. auch Tiny Houses, Mobilheime und Campingfässer, sofern sie ortsfest errichtet werden. Auch Anlagen und Einrichtungen für sportliche und freiraumbezogene Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, wie bspw. Kinderspielplätze, Boule-Bahnen oder Kneippbecken, sind allgemein zulässig, ebenso wie Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets. So soll ein attraktives Angebot für Touristen und Tagesgäste erhalten bzw. ausgebaut werden.

Innerhalb des SO Ferienhausgebiet wird weiter differenziert in zwei Teilgebiete, die sich graduell unterscheiden. Das **SO Ferien 1** soll den zentralen touristischen Bereich abbilden. Dafür sollen Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets, so etwa eine Rezeption sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, jeweils soweit sie überwiegend zur Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig sein. Diese Nutzungen sind zentral – und damit gut erreichbar – am sinnvollsten angeordnet und sollen in den Randbereichen des SO Ferienhausgebietes eher vermieden werden. Im **SO Ferien 2** sind diese Nutzungen daher nicht zulässig oder im Fall der Gastronomie nur ausnahmsweise, für inselartige Angebote. Ergänzend können hier zusätzlich Wochenendhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, was als Referenz an vorhandene Objekte und deren langfristige Erhaltungsfähigkeit zu sehen ist. Probleme werden nicht erwartet, da sie hier in ruhigerer Lage weniger Störungen durch den Wechsel der Kurzzeitgäste und durch die potenziell stark frequentierten Gemeinschaftseinrichtungen unterliegen. Im selben Kontext werden deshalb mobile Nutzer wie Caravans etc. nur ausnahmsweise vorgesehen.

Die Bereiche im Osten und Norden des Geltungsbereichs sowie entlang der Ilm, sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚**Campingplatzgebiet**‘ ausgewiesen. Dort sollen weiterhin in Form von mobilen Freizeitunterkünften insb. Flächen für Camping- und Zeltplätze sowie ergänzende Nutzungen untergebracht werden. Dementsprechend sind Zelte, Caravans (Wohnwagen),

Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte<sup>1</sup> allgemein zulässig. Wie im SO Ferienhausgebiet sind auch hier Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung allgemein zulässig, sofern sie das Freizeitwohnen nicht stören.

Insgesamt entsprechen die gewählten Zweckbestimmungen und Zulässigkeiten der Absicht der Stadt, im Plangebiet die Erholungs- und touristische Nutzung zu erhalten, maßvoll weiterzuentwickeln und das dauerhafte Wohnen nach wie vor auszuschließen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen sollen eine Bebauung mit Wochenend- und Ferienhäusern vorgeben, welche sich aufgrund ihrer charakteristischen Merkmale wesentlich vom Erscheinungsbild und den Nutzungsprofil herkömmlicher Wohngebäude abgrenzen.

### Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird im **SO Wochenendhausgebiet** mit 60 m<sup>2</sup> pro Haus festgesetzt und entspricht damit einerseits einer üblichen, gut nutzbaren Größe für Wochenendhäuser. Andererseits wurde dieser Wert bereits im Ursprungsplan festgesetzt, weshalb die Gebäude im Bestand eine Grundfläche dieser Größe nicht überschreiten, was auch weiterhin gewünscht ist. Im **SO Ferienhausgebiet** wird mit 80 m<sup>2</sup> pro Haus eine geringfügig höhere Grundfläche zugelassen, da es sich beim Ferienhaus um einen anderen Typ handelt, der weitergehende Anforderungen erfüllen muss. Beispielsweise wird hier davon ausgegangen, dass ein Ferienhaus zur Beherbergung von vier oder mehr Personen, wie etwa einer Familie mit Kindern, geeignet sein muss. Beide festgesetzte Grundflächen ermöglichen eine angemessene Ausstattung der Gebäude mit Schlaf- und Wohnbereichen, Sanitärräumen und Freisitzen.

In Verbindung mit den festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke wird die zulässige bauliche Grundstücksausnutzung auf ein gebietsverträgliches Maß begrenzt. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus sichergestellt, dass die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Wochenendhausgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und Ferienhausgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Für die im Gebiet vereinzelt vorhandenen Gebäude auf kleineren Grundstücken wird auf den Bestandsschutz verwiesen.

Im **SO Campingplatzgebiet** wird die Grundfläche für die drei Bestandsgebäude mit überbaubaren Grundstücksflächen und jeweiligen Einschrieben geregelt. Hiermit wird der dauerhafte Erhalt sowie insbesondere für zentral gelegene Spülhauses eine Modernisierung ermöglicht. So wird gewährleistet, dass keine übermäßige bauliche Nutzung in diesem Bereich stattfindet. Jedoch sollen punktuell funktionsbezogene Ergänzungsbauten vorgenommen werden können. Das sind zum Beispiel Sanitärmodule an Komfort-Stellplätzen oder Funktionsobjekte bzw. Gerätehäuser an freiraumbezogenen Sporteinrichtungen. Hierfür sind jeweils 30 m<sup>2</sup> pro Anlage erlaubt.

Für die **Ferien- und Wochenendhausgebiete** wird bestimmt, dass pro Haus die zulässige Grundfläche für untergeordnete Nebenanlagen, Zufahrten und befestigte Zuwegungen sowie für die Anlage von Stellplätzen überschritten werden darf. Hierdurch soll zwar eine gewisse Ausstattung mit diesen Anlagen ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Versiegelung der Grundstücke angemessen begrenzt werden.

<sup>1</sup> Die auf Campingplätzen zu beobachtende Tendenz, ‚Vorzelte‘ immer weiter auszubauen, findet dort ihre Grenze, wenn diese nicht mehr als beweglich angesehen werden können.



### Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet erfolgt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe. Beide Werte beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche, welche in der Planzeichnung durch Höhenlinien in 0,5 m-Schritten abgebildet ist. Somit ist die untere Bezugshöhe für jedes Gebäude individuell zu ermitteln.

Die Werte wurden dabei so gewählt, dass die festgesetzte Anzahl von maximal einem Vollgeschoss realisiert werden kann, darüber hinaus jedoch ein gewisser Spielraum gewährleistet ist. Aufgrund des z.T. stark bewegten Geländes ist es in einigen Fällen sinnvoll – und auch notwendig – Gebäude in den Hang zu bauen und dabei im Rahmen der zulässigen Bauhöhen eine zweite Nutzungsebene, etwa zur Nutzung als Lagerfläche im Keller oder zur Schaffung von Schlafkojen im Obergeschoss, zu schaffen. Diese Möglichkeit soll den Eigentümern nicht verwehrt werden. Eine Sichtbarkeit von Kellergeschossen ist allerdings nicht vorgesehen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Nach der anzutreffenden und auch künftig gewollten Gebietsstruktur werden Einzelhäuser als Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden bezogen auf die örtlichen Verhältnisse in der Regel bandartig umgrenzt. Damit wird gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gewahrt und den Bauherren gewissen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt. Dort wo solitäre Baukörper bestehen und keine weitere bauliche Entwicklung gewollt ist, werden Einzelbaufenster verwendet.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Bestimmungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ergeben sich wesentlich aus den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bzw. Regelungen, die darauf Bezug nehmen. Nach diesen und weiteren Vorgaben können die Anlagen in den Baugebieten angeordnet und ausgestaltet werden. Eine konkrete Flächenausweisung erfolgt lediglich für eine Stellplatzfläche im äußersten Süden. Im Campinggebiet werden keine näheren Vorgaben formuliert, da nach einschlägiger Kommentierung das Abstellen der zugehörigen Fahrzeuge auf den Standplätzen typisch ist.

### **Städtebauliche Gestaltung**

Durch die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden grundsätzliche Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen und die nicht bebauten Grundstücksflächen gefasst. Dabei wird das Ziel verfolgt, das Gebiet zu Erholungszwecken harmonisch zu gestalten, ohne dabei die individuellen Absichten der Eigentümer zu stark einzuschränken. In erster Linie sollen dabei ungewollte optische Entwicklungen im Gebiet verhindert werden.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Regelungen zu Form- und Farbgebung baulicher Anlagen, zu Dächern, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, zu Einfriedungen und sonstigen Sichtschutzeinrichtungen sowie zu Werbeanlagen und gewährleisten damit eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanns.

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude dürfen nur mit Satteldächern bis maximal 25° Neigung errichtet und mit Dacheindeckungen in traditionellen Tönen und Materialien, orientiert am historischen bzw. gewachsenen Erscheinungsbild, ausgestattet werden. Besondere Spannungen werden wegen der gedeckten

Farbgebung nicht erwartet. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien, ebenso Neon- und Leuchtfarben<sup>2</sup>, werden generell ausgeschlossen. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf den Dächern werden als heute zeitgemäße und wünschenswerte Komponenten hingegen explizit zugelassen. Für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile werden aus praktischen Überlegungen auch Pult- und Flachdächer erlaubt, ohne dass dadurch gestalterische Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien und Farben ausgeschlossen, die den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet entgegengerichtet sind und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können. Gemäß grundsätzlicher Überlegungen der Stadt werden solche Wirkungen für glänzende, spiegelnde, leucht- und neonfarbene Oberflächen erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen einerseits vor dem Hintergrund des berechtigten Bedürfnisses des Campingplatz- und Ferienhausbetreibers, seine touristischen Angebote zu präsentieren, berücksichtigen andererseits aber auch die Lage des Plangebiets in der Landschaft und seinen vorrangigen Erholungszweck. Daher werden Anzahl und Ausgestaltung reguliert und Vorgaben zu freistehenden Werbeanlagen und solchen an Gebäuden getroffen.

#### Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Vorgabe der Bepflanzung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen soll einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes leisten. Der Ausschluss von Steingärten ist hauptsächlich aus gestalterischen Gründen vorgesehen, leistet jedoch darüber hinaus auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Zusätzlich wird geregelt, in welcher Höhe und Materialität Einfriedungen ausgestaltet werden dürfen. Dabei wird ein Kompromiss zwischen dem berechtigten Schutzinteresse der Eigentümer und dem besonderen Gebietscharakter mit bedeutendem Landschaftsbezug geschaffen.

Weitere Festsetzungen regeln den Umgang mit privaten Müllstandplätzen und Behältern sowie dem zentralen Abfallsammelplatz im Plangebiet. Beide sind mit geeigneten Sichtschutzanlagen zu umgeben, um negative Wirkungen auf den öffentlichen Raum zu vermeiden. Der Abfallsammelplatz ist darüber hinaus flächendeckend zu begrünen, damit er sich geeignet in seine überwiegend sehr grüne Umgebung einfügt.

Des Weiteren wird der Umgang mit dem vorzufindenden – z.T. stark – bewegten Gelände über Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Böschungen und Stützmauern geregelt. Damit wird einerseits der Entstehung zu großer Niveauunterschiede entgegengewirkt und andererseits die Abgrenzung der Grundstücke zueinander und zu ihrer Umgebung vorgegeben. Die Möglichkeit, mehrere Stützmauern und Böschungen kombiniert anzuordnen, dient dazu, das Gelände auch in extrem hängiger Lage geeignet modellieren zu können.

### **6.3 VERKEHRSLICHE ERSCHLISSUNG**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein System aus Straßen, befahrbaren unbefestigten Wegen und nicht befahrbaren Fußwegen.

---

<sup>2</sup> Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche fest oder sichert die Erschließung über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten.

Im westlichen Bereich des Plangebiets, wo eine kleinteilige Eigentümerstruktur mit einzelnen Parzellen vorherrscht, wurde zur Sicherung der Erschließung die Festsetzung von Verkehrsflächen gewählt. Im östlichen Bereich ist die Struktur weniger differenziert, da sich ein Großteil der Flächen im selben Eigentum befindet. Die Erreichbarkeit einzelner Parzellen im äußersten Südosten des Plangebiets wird daher über Geh- und Fahrrechte, als bestehende Grunddienstbarkeiten oder Baulasten, sichergestellt.

Einige Gebäude im Bestand sind auf zwei, demselben Eigentümer gehörenden Flurstücken entstanden, wovon nur eines an einer Verkehrsfläche oder einem Geh- und Fahrrecht gelegen ist. In manchen Fällen sind hierfür bereits Vereinigungsbaulasten vorhanden. In anderen Fällen entsteht hierdurch jedoch die Problematik, dass das hinterliegende Grundstück – zumindest rechtlich gesehen – nicht erschlossen ist. Bei den Flurstücken 1330/1 und 1330/2, die ebenfalls nicht an eine Verkehrsfläche oder ein Geh- und Fahrrecht angrenzen, ist nach der tatsächlichen Situation naheliegend, dass diese von außerhalb des Geltungsbereichs über Wege des Thüringen Forst erschlossen sind.

Für die folgenden Flurstücke ist die weitere Klärung der Erschließungssituation nötig. Soweit keine bisher nicht ermittelbaren rechtlichen Sicherungen bestehen, kommen die nachfolgend aufgezeigten Lösungsansätze in Betracht.

Flurstücke	voraussichtlicher Lösungsansatz		
	Vereinigungsbaulast	Wegerecht	Erschließung von außerhalb
1308/3 mit 1309/2; 1310/9 mit 1434/6, 1309/14;	<b>x</b>		
1307/5 mit 1308/12, 1307/6 mit 1308/14, 1309/8 mit 1308/6, 1310/14 mit 1309/23, 1311/4 mit 1310/6, 1313/24 mit 1312/20, 1313/29 mit 1314/1, 1329/7 mit 1330/5; 1309/17 mit 1308/19, 1434/9;	<b>x</b>	<b>x</b>	
1308/4 mit 1307/3, 1307/12, 1434/12; 1308/7 mit 1308/21, 1307/11, 1434/11; 1308/27 mit 1434/10; 1309/27 mit 1434/8; 1309/16 mit 1310/8, 1434/7;	<b>x</b>		<b>x</b>
1308/22 mit 1307/10;	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Bei allen anderen Grundstücken sind bezüglich der verkehrlichen Erschließung keine Probleme bekannt.

Bezüglich der Zufahrtsstraße wird im weiteren Planungsverlauf zu prüfen sein, ob der Begegnungsfall Lkw/Pkw gewährleistet ist.

## 6.4 VER- UND ENTSORGUNG

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Betreiber des Campingplatzes und der Ferienhäuser. Das Wasser wird aus einer Quelle entnommen, zusätzlich wird Grundwasser aus einem Brunnen gefördert, wozu eine Entnahmeerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde vorliegt. Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz wird nicht angestrebt.

### **Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet verfügt über eine vollbiologische Kläranlage. Für das dort gereinigte Wasser besteht eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zur Einleitung in die Ilm.

Die zuvor genutzte Klärgrube am zentral auf dem Areal gelegenen Teich ist nicht mehr in Betrieb und soll voraussichtlich zurückgebaut werden.

### **Regenwasserentsorgung**

Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser versickert in der Regel dort, wo es anfällt. Ein kleiner Teil des Regenwassers in den direkten Uferbereichen läuft auf natürlichem Weg in den Meyersgrundbach oder direkt in die Ilm.

Nach derzeitigen Erkenntnisstand stellt das kein Problem für die gebietliche Nutzung dar. Ein Bebauungsplan muss nur die Probleme lösen, die er auslöst. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Bestandsüberplanung handelt, der keine wesentliche Mehrversiegelung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässt, wird zurzeit kein Bedarf zur Erstellung eines Konzeptes zum Umgang mit dem Oberflächenwasser gesehen.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Wochenendhäuser verfügen über eigene Stromanschlüsse.

Derzeit fungiert der Betreiber von Campingplatz und Ferienhausgebiet als Abnehmer der Elektroenergie von einem öffentlichen Versorger und leitet über das private Netz den Strom an die einzelnen Privateigentümer der Wochenendhäuser weiter.

Über den Bereich des Campingplatzes verläuft quer von Südwest nach Nordost eine 20KV–Elektrofreileitung der TEAG, durch die die Aufstellfläche für Zelte oder Caravans eingeschränkt wird. Zu einer Umverlegung ist nichts bekannt.

### **Telekommunikation**

Derzeit befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Geltungsbereich des Plangebiets. Im Jahr 2023 hat die Thüringer Netkom Glasfaserkabel im Gebiet verlegt, deren Inbetriebnahme für 2024 geplant war.

### **Abfallentsorgung**

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist vorgesehen, den Standort des Abfallsammelplatzes auf einen weiter von den touristischen Nutzungen entfernt gelegenen Standort auszuweisen. Damit sollen die davon ausgehenden Störungen minimiert sowie eine bessere Anfahrbarkeit für Abholfahrzeuge gewährleistet werden. Der neue Standort wurde in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

## **6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG**

Wesentliche Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist neben gestalterischen Aspekten hauptsächlich die innere Durchgrünung des Gebietes sowie die Einbindung in die Umgebung. Da das Plangebiet im Bestand umfassende Gehölzbestände aufweist und damit bereits stark durchgrünt ist, dienen die getroffenen Festsetzungen hauptsächlich dem Erhalt bzw. dem Ersatz heutiger Vegetation.

Die flächenhaften Festsetzungen zum Erhalt dienen dem Schutz der gewachsenen Vegetation entlang des Ufersaums der Ilm und des Bachlaufs im Plangebiet sowie der prägenden Grünstrukturen an Böschungen. So sollen auch bestehende Sichtschutzelemente und Abschirmungen vom öffentlichen Straßenraum beibehalten werden.

Die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen soll negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und den Boden entgegenwirken. Die Festsetzung zur verpflichtenden Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aus gestalterischen Gründen, insb. zur inneren Durchgrünung des Gebiets, vorgesehen.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

## **6.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ**

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung ist für das weitere Verfahren vorgesehen. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans integriert.

### **Schallschutz**

Es handelt sich um ein Gebiet, das bereits vollständig baulich entwickelt ist und seit vielen Jahren als Camping-, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet genutzt wird. Da die Ausrichtung beibehalten wird und auch die Rahmenbedingungen der Umgebung absehbar fortbestehen, werden keine schalltechnisch relevanten Änderungen erwartet.

### **Betrachtungen zum Eingriff**

Durch die Neuordnung des Plangebietes können Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Eingriffe sind vor allem im Fall von Mehrversiegelung von Bodenflächen denkbar.

Da für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der die Eingriffs-Ausgleichs-Thematik bereits abgehandelt hat, gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Voraussichtlich stehen neu zulässige Mehrversiegelungen Minderversiegelung durch striktere Regelungen zu bestimmten Sachverhalten gegenüber, sodass im Ergebnis der Bilanzierung kein wesentlich veränderter Eingriff erwartet wird.

Die genaue Berechnung wird zum Entwurf nach Vorliegen weiterer naturschutzfachlicher Betrachtungen erstellt.

## **7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ gemacht.

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

- das Überschwemmungsgebiet der Ilm nach Thüringer Verordnung,

- das Biosphärenreservat Thüringer Wald nach Thüringer Verordnung,
- die Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- der Naturpark Thüringer Wald nach Thüringer Verordnung,
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau.

Verwiesen wird nichtabschließend auf folgende maßgebliche Gesetzlichkeiten:

- der einzuhaltende Abstand zum Wald gemäß Thüringer Waldgesetz,
- der Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern gemäß Thüringer Wassergesetz,
- der Abstand zu klassifizierten Straßen gemäß Thüringer Straßengesetz.

## **8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN**

### **Verfahren**

Die vorliegende Vorentwurfssfassung des Bebauungsplanes spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung soll die Planung weiter qualifiziert werden. Hierzu können auch Fachgutachten und -planungen erforderlich werden. Verfahrensseitig sind insbesondere die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen.

### **Rechtsfolgen**

Der Bebauungsplan ‚Meyersgrund – 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung‘ überplant den Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Meyersgrund‘ der Stadt Ilmenau sowie eine kleine Ergänzungsfläche. Nach Erlangung der Rechtskraft ersetzt die vorliegende Bebauungsplanänderung den Ursprungsplan vollständig. Für die als ‚Teilaufhebung‘ ausgewiesenen Bereiche tritt der vorherige Bebauungsplan außer Kraft, für den Erweiterungsteil wird erstmals Planungsrecht geschaffen.

## **9 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG**

*Die folgende Auflistung ist ausdrücklich vorläufig. Sie wird voraussichtlich im Zuge des weiteren Verfahrens nach Erfordernis ergänzt bzw. korrigiert.*

### **Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen**

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzu beziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erdeingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

### **Beachtung von Leitungen**

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind bezüglich eventueller Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

### **Schutzabstände für Pflanzungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **Ausführung der Pflanzungen**

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ und DIN 18919 ‚Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen‘ zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

### **Empfehlung zur Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

### **Katasterangelegenheiten und Bodenordnung**

Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld in anderen Planungsverfahren der Stadt Ilmenau wird seitens des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.


Ob Maßnahmen der Bodenordnung benötigt werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Januar 2025

 2306 04 Be VE/be, my

V o r e n t w u r f