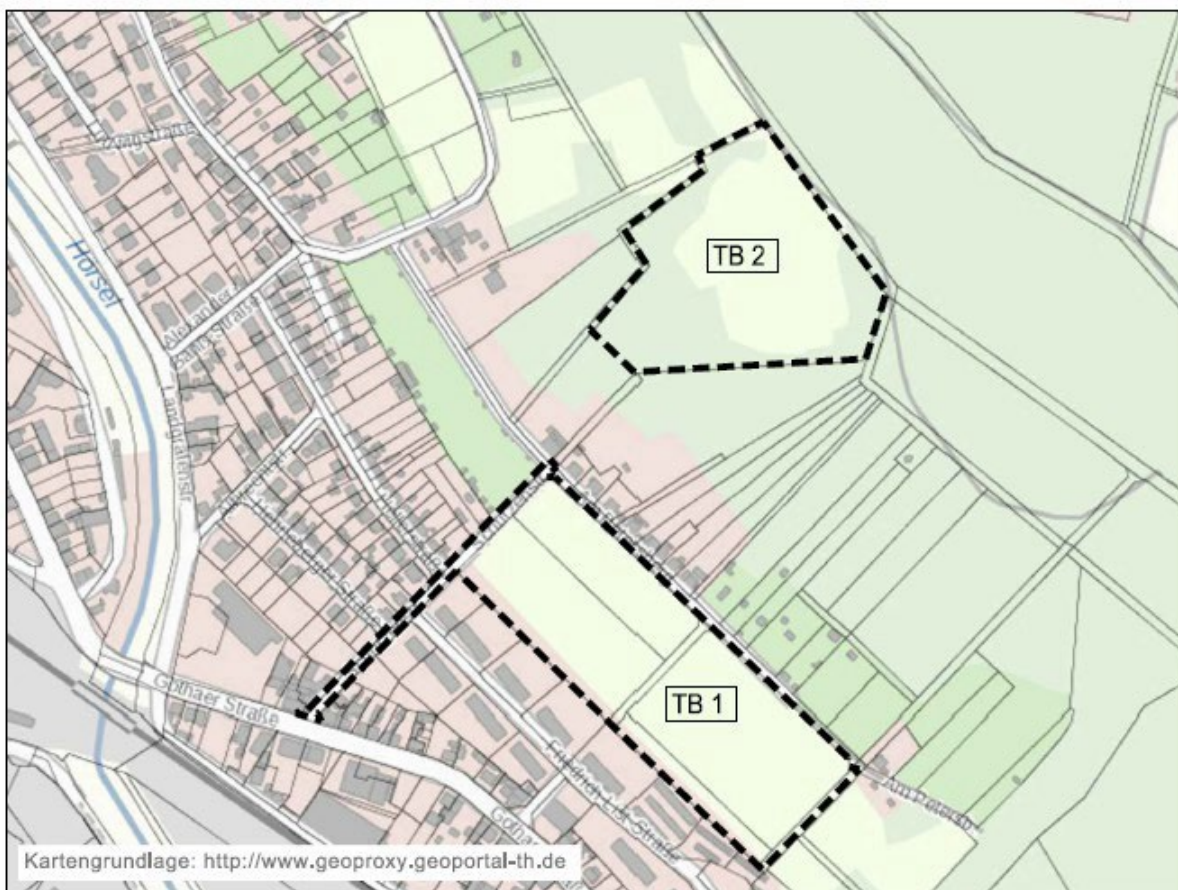




**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
zum  
Bebauungsplan Nr. 11  
"Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg"  
der Stadt Eisenach**



Übersichtsplan - Lage der Teilbereiche des Geltungsbereiches – unmaßstäblich

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. VORWORT.....</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlage.....	1
1.2 Anlass/Ziel der Planung / Konzept.....	1
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>2</b>
2.1 Verfahren .....	2
2.2 Verfahrensschritte.....	2
<b>3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>5</b>
<b>4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG.....</b>	<b>7</b>
4.1 Behördenbeteiligung.....	7
4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
<b>5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>10</b>
<b>6. AUSBLICK .....</b>	<b>10</b>

## 1. VORWORT

### 1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

### 1.2 Anlass/ Ziel der Planung / Konzept

#### Anlass/Ziel

Die Stadt Eisenach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ den bestehenden Fehlbedarf an Bauland für den individuellen Wohnungsbau innerhalb der Gemarkungsgrenze Eisenachs abzumindern. Die unbebaute Fläche (Teilbereich 1 des Geltungsbereiches) stellt die „einzig wirkliche“ Wohnbauentwicklungsfläche der Stadt Eisenach dar. Aufgrund der topografisch bedingten Tallage Eisenachs ist eine Siedlungserweiterung nur sehr eingeschränkt möglich. Das Gebiet in Südhanglage bietet das Potential für die gefragte kleingliedrige Einzelhausbebauung und ist geeignet, Grundstücke für den Wohnungsbau noch innerhalb der bebauten Ortslage entwickeln zu können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ will die Stadt Eisenach die rechtlichen Rahmenbedingungen definieren, aufgrund derer sich eine zukünftige Bebauung des Plangebietes vollziehen soll. Das bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach als Wohnbaufläche dargestellte Plangebiet soll für eine Wohnbebauung planungsrechtlich verbindlich gewidmet werden.

Ziel ist es, ein individuelles Wohngebiet mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und an die freie Landschaft zu schaffen. Mit dem neuen Wohngebiet soll gleichzeitig ein vorläufiger Abschluss des Siedlungskörpers von Eisenach in Richtung Norden und Osten gebildet werden.

Bei der Fläche handelt es sich um eine in den Randbereichen bereits erschlossene Fläche am östlichen Ortsrand der Stadt, am Südhang des Petersberges. Der Bereich wird derzeit als Grünland (teilweise beweidet) genutzt, die südlich von Geschosswohnungsbauten begrenzt wird. Westlich schließt sich ein Einfamilienhausgebiet sowie eine Kleingartenanlage an. Nördlich, entlang der Straße Am Petersberg, gibt es bereits eine Zeile aus Einfamilienhäusern bevor der Hang nach Norden noch steiler ansteigt.

Das hängige Gelände bietet alle Voraussetzungen für ein individuelles, hochwertiges Bauen. Gegenwärtig befinden sich die zu überplanenden Flächen bauplanungsrechtlich betrachtet im Außenbereich. Die vorhandene Grünlandfläche, am Südwesthang des Petersberges gelegen, ist von den bestehenden Siedlungsflächen entlang der Friedrich-List-Straße, der Schützenstraße und des Petersberges eingeschlossen. Mit der Bebauungsplanung wird der städtebauliche Rahmen für die Entstehung eines neuen Wohngebietes festgelegt.

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland ist die Entwicklung eines Wohnangebotes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen u.a. planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geschaffen werden. Es gilt, die nachfolgende Grundstücksnutzung vorzubereiten und die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung als eine Voraussetzung der Standortverbundenheit zu unterstützen. Gleichzeitig soll das geplante Wohngebiet Baumöglichkeiten für nach Eisenach Zuziehende bieten.

Im 2. Teilbereich des Geltungsbereiches (TB 2) werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### Planungskonzept

Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes bildet der Städtebauliche Entwurf der Project GmbH, Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen, Esslingen Oktober 2017.

Im Ergebnis, unter Abwägungen aller relevanten Rahmenbedingungen, entstand ein Planungskonzept, welches die Grundlage des Bebauungsplanes (Vorentwurf) bildete. Es beinhaltete eine optimierte Flächenausnutzung, städtebauliche Vorgaben (z.B. Anordnung der Baugrenzen, Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) und eine realisierbare Verkehrserschließung unter Beachtung aller Verkehrsteilnehmer. Des Weiteren flossen wirtschaftliche Betrachtungen in die Konzeptbearbeitung ein.

## **2. VERFAHREN**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden als Umweltbericht in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

### **2.2 Verfahrensschritte**

#### Aufstellungsbeschluss (StR/0502/2017)

Mit Stadtratsbeschluss vom 08.03.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich.

#### Beschluss über den städtebaulichen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (StR/0617/2017)

Am 28.11.2017 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der städtebauliche Entwurf entspricht im planungsrechtlichen Sinne einem Vorentwurf, der an keine rechtlichen Gestaltungs- bzw. Darstellungskriterien gebunden ist. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten der Stadt Eisenach wurden neben dem städtebaulichen Entwurf, Schnittdarstellungen (Gelände- und Gebäudeschnitte) und ein kurzer Erläuterungstext veröffentlicht.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum städtebaulichen Entwurf. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 29.12.2017 durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen Thüringer Allgemeine, Thüringische Landeszeitung/ Eisenacher Presse.

Zeitgleich mit der Auslegung der Entwurfsunterlagen bei der Stadtverwaltung Eisenach, Amt für Stadtentwicklung/ Markt 22 wurden die vollständigen Unterlagen auf der Homepage der Stadt Eisenach ([www.eisenach.de](http://www.eisenach.de)) veröffentlicht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum städtebaulichen Entwurf :

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Auslegung des städtebaulichen Entwurfs sowie durch Internetveröffentlichung vom 08.01.2018 bis zum 02.02.2018 statt.

Folgende Planunterlagen wurden ausgelegt:

- Plandarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Städtebaulicher Entwurf vom 23.10.2017
- Schnittdarstellungen zum städtebaulichen Entwurf vom 23.10.2017
- Erläuterungstext zum städtebaulichen Entwurf

Folgende Gutachten waren Bestandteil der öffentlichen Auslegung:

- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach- Ost, Michael Franz/ Christiane Kups, Leipzig 08.07.2016

- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach- Ost, Michael Franz, Hummelshain, 21.08.2017; (Anmerkung: Untersuchungsgebiet liegt nach Geltungsbereichsreduzierung außerhalb des aktuellen Gesamtgeltungsbereiches f. förmlichen Entwurf)
- Faunistische Grundlagenerfassung zum Bauvorhaben Schützenstraße/Am Petersberg in Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 30.12.2016
- Faunistische Grundlagenerfassung Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenstraße/ Am Petersberg“ der Stadt Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 18.11.2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, Cornelia Schuster, Gotha, Januar 2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, einschließlich der Ergänzungen für den Bereich der Wohn- und Gartengrundstücke an der Schützenstraße, Cornelia Schuster, Gotha, Oktober 2017 mit
- Übersicht zu den Vegetationstypen und Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten einschließlich dem Erweiterungsgebiet nördlich der Schützenstraße Oktober 2017

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 42 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 04.01.2018 beteiligt und zur fristgemäßen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### Beschluss über die Änderung/ Reduzierung des Geltungsbereiches: StR/0728/2018

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Vorbereitung der begleitenden Straßenplanung wurden Problemlagen (z. B. unverhältnismäßig hohe Aufwendungen für die Herstellung der ortstypischen verkehrlichen Erschließung betreffend: Straße „Am Petersberg“ und ihrer Refinanzierung/ erforderliche Flächenankäufe von Privateigentümern/ massive Eingriffe in den baulichen Bestand) offenbart, die zu einer Reduzierung des Geltungsbereiches führten.

Mit Stadtratsbeschluss vom 04.09.2018 wurde die Reduzierung des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ vor der Erarbeitung des Entwurfes beschlossen. Die Reduzierung betraf das Flurstück der Straßenparzelle „Am Petersberg“ sowie die daran gelegenen gärtnerisch genutzten Grundstücke und das Wohngrundstück „Am Petersberg 115“ (mit jeweils einer Tiefenbegrenzung auf 25 m).

Die amtliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte ortsüblich am 29.09.2018 durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen Thüringer Allgemeine, Thüringische Landeszeitung/ Eisenacher Presse sowie durch öffentlichen Aushang vom 29.09. bis 31.10.2018 im Infokasten, Stadtverwaltung Eisenach/ Amt für Stadtentwicklung/ Karlsplatz 1.

Zeitgleich wurden die vollständigen Unterlagen (bestehend aus: Pressebekanntmachung, amtlicher Bekanntmachung, Beschluss des Stadtrates mit Beschlussausfertigung und Anlage zum Beschluss mit Darstellung der Geltungsbereichsänderung) auf der Homepage der Stadt Eisenach ([www.eisenach.de](http://www.eisenach.de)) veröffentlicht.

#### Beschluss über den Entwurf und dessen Auslegung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: (StR/0488/2022)

Am 23.05.2022 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über Entwurf des Bebauungsplanes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden fanden bei der Entwurfserarbeitung Beachtung (Umweltbericht, Begründung, planungsrechtliche und textliche Festsetzungen).

Die amtliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte ortsüblich am 03.06.2022 durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen Thüringer Allgemeine, Thüringische Landeszeitung/ Eisenacher Presse.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes

Gemäß § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) erfolgt die Veröffentlichung der vollständigen Planungsunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit während der Corona- Pandemie im Internet. Der zur öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 (Fassung März 2022) wurden zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.6.2022 bis einschließlich 15.7.2022 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Eisenach unter <https://www.eisenach.delservice/bekanntmachungen> zu jedermanns Einsicht bereitgestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG erfolgt als zusätzliches Informationsangebot die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Stadtverwaltung Eisenach vom 13.6.2022 bis 15.7.2022 nach vorheriger Terminvereinbarung zu den Sprechzeiten:

Folgende Planunterlagen wurden ausgelegt bzw. auf der Internetseite der Stadt eingestellt:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 (in der Fassung des geänderten Geltungsbereiches/ Stand: März 2022), bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht
- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach- Ost, Michael Franz/ Christiane Kups, Leipzig 08.07.2016
- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach- Ost, Michael Franz, Hummelshain, 21.08.2017; (Anmerkung: Untersuchungsgebiet liegt nach Geltungsbereichs-reduzierung außerhalb des aktuellen Gesamtgeltungsbereiches f. förmlichen Entwurf)
- Faunistische Grundlagenerfassung zum Bauvorhaben Schützenstraße/Am Petersberg in Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 30.12.2016
- Faunistische Grundlagenerfassung Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenstraße/ Am Petersberg“ der Stadt Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 18.11.2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, Cornelia Schuster, Gotha, Januar 2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, einschließlich der Ergänzungen für den Bereich der Wohn- und Gartengrundstücke an der Schützenstraße, Cornelia Schuster, Gotha, Oktober 2017 mit Übersicht zu den Vegetationstypen und Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten einschließlich dem Erweiterungsgebiet nördlich der Schützenstraße Oktober 2017
- Baugrundgutachten ((Baugrundgutachten – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020-DIN EN 1997 – 2; IB Baugrund GmbH Malcher & Partner; Stand: Mai 2018) (nur TB 1)
- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße- Petersberg“ in Eisenach, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 15.03.2019
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan B11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ der Stadt Eisenach, Gutachten-Nr.: 2181-19-AA-20-PB001, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 26.05.2021
- Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft vom 04.06.2019.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 48 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 08.06.2022 beteiligt und zur fristgemäßen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### Abwägungsbeschluss (StR/0658 /2023)

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden alle eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken in das Abwägungsverfahren einbezogen und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Abwägungsbeschluss wurde am 05.07.2023 gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit, die im Rahmen des Verfahrens Anregungen geäußert haben, wurden mit Schreiben vom 24.07.2023 über das Ergebnis des Abwägungsbeschlusses in Kenntnis gesetzt.

#### Satzungsbeschluss (StR/0658 /2023)

Am 05.07.2023 wurde durch den Stadtrat der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

#### Anzeigeverfahren/ Kommunalaufsichtsrechtliche Würdigung

Der Bebauungsplan wurde der Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung mit Posteingang vom 04.10.2023 angezeigt.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt beanstandete mit Schreiben vom 01.11.2023 die Satzung zum Bebauungsplan. Die Satzung durfte nicht bekannt gemacht werden. Die Rechtskraft stand damit aus.

Die im Rahmen der Beanstandung vorgebachten Sachverhalte sind, nach Rechtsauffassung der Stadt, nicht rechtskonform. Gegen die Beanstandung konnte verfahrensrechtlich nur das Mittel der Klageerhebung gewählt werden. Durch die Stadt Eisenach wurde aus diesem Grund fristwährend am 30.11.2023 Klage gegen die Beanstandung beim zuständigen Verwaltungsgericht Meiningen erhoben. Mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes Meiningen vom 15.02.2024 wurde dem Ruhen des Verfahrens zugestimmt. Es wurde eine außergerichtliche Einigung vereinbart.

Wird im Rahmen der kommunalaufsichtsrechtlichen Würdigung mitgeteilt, dass die Satzung bekannt gemacht werden darf (Mitteilung eines positiven Prüfergebnisses), entfällt das Erfordernis der

Fortführung des Klageverfahrens. Die erhobene Klage soll sodann zurückgenommen werden.

#### Erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss (StR/0771/2024)

Im Ergebnis der Beanstandung wurde ein erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss erforderlich. Er wurde durch den Stadtrat am 07.05.2024 gefasst.

Gegenstand des Beschlusses war u.a. das überarbeitete Abwägungsprotokoll unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Klärung zur Erforderlichkeit eines Genehmigungsverfahrens zur Änderung der Nutzungsarten (gem. Thüringer Waldgesetz) sowie die Ausgleichsproblematik (Hinzunahme einer zusätzlichen sonstigen Ersatzmaßnahme: E 2 Wasserversorgung Teich Madelungen auf stadteigenem Grundstück). Der Ersatzmaßnahme wurde durch die Unteren Umweltbehörden Zustimmung erteilt.

In der Planzeichnung wurden keine inhaltlich relevanten Änderungen vorgenommen, lediglich die Straßenbegrenzungslinien wurden, entsprechend dem Hinweis in der Beanstandung, dargestellt, die Begründung mit Umweltbericht entsprechend ergänzt.

#### Erneutes Anzeigeverfahren/ Kommunalaufsichtsrechtliche Würdigung/ Amtliche Bekanntmachung

Die am 07.05.2024 durch den Stadtrat beschlossenen Satzungsunterlagen wurden der Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung mit Posteingang vom 04.07.2024 angezeigt.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt teilte das Ergebnis seiner Prüfung mit Schreiben vom 19.07.2024 mit. Im Ergebnis der Prüfung wurde der angezeigte Bebauungsplan nicht beanstandet. Der Satzungsbeschluss durfte bekannt gemacht werden. Die Satzung erlangte mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft.

Die Dokumentation des Bebauungsplanverfahrens (Verfahrensunterlagen) erfolgte in 4 Verfahrensordnern, die dem Thüringer Landesverwaltungsamt vorlagen.

Die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 08.08.2024 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Eisenacher Rathauskurier“ sowie auf der Internetseite der Stadt Eisenach unter [www.eisenach.de/service/Bekanntmachungen/](http://www.eisenach.de/service/Bekanntmachungen/).

Jedermann kann den Bebauungsplan sowie die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung ab diesem Tag in der Stadtverwaltung Eisenach, Markt 22, 2. Obergeschoss, Fachgebiet Stadtplanung, während der Dienststunden sowie auf der Website der Stadt Eisenach unter <https://www.eisenach.de/rathaus/satzungen-konzepte-b-plaene/bebauungsplaene/> einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zur Einsicht bereitgehalten werden:

- die DIN 4109-1:2018, die DIN 4109-2:2028,
- das Baugrundgutachten: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020-DIN EN 1997-2 der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH, Eisenach, vom Mai 2018.

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Gemäß § 2(4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und der im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben wurde

Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten erstellt

- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach- Ost, Michael Franz/ Christiane Kups, Leipzig 08.07.2016
- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach- Ost, Michael Franz, Hummelshain, 21.08.2017; (Anmerkung: Untersuchungsgebiet liegt nach Geltungsbereichs-reduzierung außerhalb des aktuellen Gesamtgeltungsbereiches f. förmlichen Entwurf)
- Faunistische Grundlagenerfassung zum Bauvorhaben Schützenstraße/Am Petersberg in Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 30.12.2016
- Faunistische Grundlagenerfassung Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenstraße/ Am Petersberg“ der Stadt Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 18.11.2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, Cornelia Schuster, Gotha, Januar 2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, einschließlich der Ergänzungen für den Bereich der Wohn- und Gartengrundstücke an der Schützenstraße, Cornelia Schuster, Gotha, Oktober 2017 mit Übersicht zu den Vegetationstypen und Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten einschließlich dem Erweiterungsgebiet nördlich der Schüt-



zenstraße Oktober 2017

- Baugrundgutachten ((Baugrundgutachten – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020-DIN EN 1997 – 2; IB Baugrund GmbH Malcher & Partner; Stand: Mai 2018) (nur TB 1)
- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße- Petersberg“ in Eisenach, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 15.03.2019
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan B11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ der Stadt Eisenach, Gutachten-Nr.: 2181-19-AA-20-PB001, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 26.05.2021

Der Bebauungsplan Wohngebiet " Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg" in Eisenach stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen nach § 17 BNatSchG genehmigungspflichtigen Eingriff dar.

Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter, werden umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes (Teilbereich TB1) befindet sich im Außenbereich. Die Planfläche, bestehend aus Grünland, Grabeland und Gehölzen mit Randsäumen sowie teilweise bestehenden Verkehrsflächen wird im Norden, Westen und Süden umgrenzt von der Ortsbebauung Eisenachs (Wohnbauflächen, Garagen, Kleingartenanlagen). Im Osten befinden sich naturnahe Magerrasen- und Gehölzstandorte sowie Waldbereiche als Teil des naturnahen Petersberges. Der als festgesetzte Ausgleichsfläche A2 festgesetzte Teilbereich (TB 2) liegt nordwestlich von (TB1) direkt am Petersberg und umfasst naturnahe Magerrasen- und Gehölzstrukturen sowie einen kleinen aufgelassenen Steinbruch.

Durch die Planung erfolgen ein Verlust von naturnahem Boden, sowie eine Beseitigung von Lebensraum für Flora und Fauna (v.a. Extensives Grünland, einzelne Gehölze). Die neuen Wohngebäude entstehen im derzeitigen Ortsrandbereich. Insgesamt ist das Plangebiet randlich aufgrund der umliegenden Wohnbauflächen, Kleingartenanlagen und den im Plangebiet bereits versiegelten Verkehrsflächen anteilig als vorbelastet einzustufen. Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert bzw. ausgeglichen und ersetzt. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Die Versiegelung und Bebauung findet überwiegend auf bislang unversiegelten Flächen statt (Ausnahme: Zufahrt der bestehenden Schützenstraße ist bereits versiegelt). Im Plangebiet wurde durch Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.

In den Baugebieten variiert die Grundflächenzahl [GRZ] von 0,3 in den Baufeldern 4, 5 und 6 sowie 0,4 in den Baufeldern 1, 2 und 3. Insgesamt werden Neuversiegelungen für Erschließung und Bebauung in einem Umfang von ca. 2,0542 ha zugelassen.

Der durch die Flächenversiegelung und den Biotopverlust entstehende Eingriff wird anteilig über grünordnerische Maßnahmen im TB 1 sowie über die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen in TB 2 kompensiert. Im Plangebiet werden insgesamt ca. 0,12 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des TB 1 die landschaftsökologische Aufwertung der vorhandenen Gehölzbestände (A1: 0,22 ha) und eine Pflanzung und dauerhafte Erhaltung und Pflege von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen (A3: 8 Stück Alleebäume, A4: 16 Stück Straßenbäume, A5: 14 Stück Straßenbäume im Fußgängerbereich, A6: je Obstbaum pro Baugrundstück, A7:2 Bäume auf dem Spielplatz) vorgesehen. Zusätzlich werden in einem Geltungsbereich Teil B außerhalb des Plangebietes ca. 2,57 ha als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (A2) zur Wiederherstellung und dauerhaften Stabilisierung von Kalkmagerrasen festgesetzt.

Im Zuge der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde war der Gesamtumfang der beschriebenen Maßnahmen im Geltungsbereich TB 1 und TB2 jedoch nicht vollumfänglich als Ausgleich ausreichend, sodass ergänzend die externe Maßnahme als Ersatzmaßnahme (E 2) installiert werden musste. Hierzu dient die Ersatzmaßnahme E2 im Eisenacher Ortsteil Madelungen „Wasserversorgung Teich Madelungen“. Auf dem kommunalem Flurstück 234/1 in der Flur 1 der Gemarkung Madelungen soll der vorhandene Dorfteich entschlammt und dessen Wasserversorgung bzw. Wasserstandsregulierung saniert werden. Der Maßnahme liegt eine gesonderte Wasserbauliche Planungsunterlage der BJÖRNSEN



BERATENDE INGENIEURE ERFURT GMBH aus dem Jahr 2022 /2023 zu Grunde. Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist unter Hinzunahme der externen Maßnahme E2 (Ersatzmaßnahme) sowie der in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen abschließend kompensiert und es bedarf keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für den dargestellten Artenbestand unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen und den in TB 1 und TB 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht festzustellen. Insbesondere die Maßnahmen V1, V2, V3, V4, A1 und A2 sind aus artenschutzrechtlicher Sicht einzuhalten. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können alle ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Somit kann der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

#### **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes fanden eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und Richtlinien (Thüringer Bilanzierungsmodell zur Berechnung des Ausgleichs) Beachtung, die die Grundlage verschiedener Festsetzungen (z. B. grünordnerische Festsetzung) Beachtung.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass keine erneute Auslage und Beteiligung der Betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich war.

##### **4.1 Behördenbeteiligung**

###### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Von den eingegangenen 25 Stellungnahmen enthielten 17 Stellungnahmen keine Hinweise und Anregungen bzw. Zustimmung zum Planvorhaben.

8 Stellungnahmen beinhalteten Hinweise/ Anmerkungen und wurden im Rahmen der Sichtung behandelt. Es wurden keine Belange vorgebracht, die eine Einstellung des Planverfahrens zur Folge gehabt hätten.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/ Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In die Erarbeitung des Planentwurfes (Planzeichnung bzw. Begründung und Umweltbericht) wurde Folgendes integriert:

- Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz (Begleitung der Erschließungsmaßnahmen, Umgang mit archäologischen Funden usw.)
- Darstellung zum Planungsanlass und Planungsziel (Wohnbauflächenbedarf)
- Übermittlung von Hinweisen/Anregungen, die auf der Ebene der technischen Planung (Planung der Verkehrsflächen und Erschließungsplanung) Berücksichtigung finden, anteilig Übernahme in die Begründung
- Erarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Festsetzung von Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sowie von grünordnerischen Maßnahmen
- Erweiterung des Geltungsbereiches (Teilbereich 2- Ausgleichsmaßnahme Entwicklung und Pflege Biotopkomplex Petersberg)
- Erarbeitung des Umweltberichtes unter Beachtung der vorliegenden Gutachten (Schall, Artenschutz)

Durch die Nachbargemeinden wurden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

###### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 48 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt und zur fristgemäßen Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den eingegangenen 32 Stellungnahmen enthielten 17 Stellungnahmen keine Hinweise und Anregungen bzw. Zustimmung zum Planvorhaben. 16 Stellungnahmen beinhalteten Hinweise/ Anmerkungen und wurden im Rahmen der Sichtung behandelt. Es wurden keine Belange vorgebracht, die eine Erneute Auslage des Planverfahrens zur Folge gehabt

hätten.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/ Anregungen in die Planzeichnung (Hinweise) und Begründung aufgenommen.

Folgende Themen wurden vorgebracht, die im Satzungsplan Berücksichtigung fanden:

- Plangrundlage
  - Aktualisierung von 2 Flurstücken angrenzend an den Geltungsbereich,
- Baugrund / Erosionsgefährdung
  - die Planzeichnung wird unter "Hinweise" zur Geologie/Baugrund dahingehend ergänzt, dass vor Gebäudeerrichtung weitergehende Baugrunduntersuchungen erforderlich sind
- Starkregenereignisse / Entlastung des Kanalnetzes (Oberflächenwasser) / Nutzung von Regenwasser
  - die Planzeichnung wird unter "Hinweise" um einen Verweis auf Grundstücksbezogene Zisternen zur Nutzung/Speicherung von Oberflächenwasser ergänzt
  - hinsichtlich der Vorsorge vor Bodenerosion und zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind bereits Festsetzungen/Hinweise vorhanden
  - Begrenzung der Einleitmenge wurde nicht gefordert
- Trafostandort
  - größerer Flächenbedarf wurde durch den Versorger benannt, Fläche wird geringfügig angepasst
- Munitionsgefährdung
  - TB1 und TB2 sind unterschiedlich einzustufen; für den jeweiligen Bereich wird ein Hinweis zur Beachtung des Sachverhaltes gegeben
- Kompensation / Ausgleich
  - es werden Aussagen zur Kompensation/Ausgleichsbedarf in der Begründung ergänzt
- Grundwasser
  - es werden Aussagen zum Grundwasser im UB ergänzt
- Wegfall der Überschreitung der GRZ
  - wird nicht gefolgt, optimale Grundstücksnutzung soll ermöglicht werden
- TB2 – teilweise Waldflächen
  - erforderliches genehmigungsverfahren zur Änderung der Nutzungsart erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene

Die mit der Beschlussfassung über das Abwägungsprotokoll erforderliche Aufnahme von Hinweisen in den Entwurf zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ ist ohne neuerliche Erarbeitung und Offenlegung eines 2. Entwurfes zulässig. Hinweise dienen der Information und gehören nicht zu den Planfestsetzungen.

## 4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 9 Abschriften/ Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Eisenach ein. Davon gingen 7 Stellungnahmen fristgemäß und 2 Stellungnahmen (22.02.2018 und 23.05.2018) verspätet ein. Sie fanden jedoch Berücksichtigung.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/ Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen. Folgende Themen wurden vorgebracht, die im Entwurf Berücksichtigung fanden bzw. zur Erarbeitung von Gutachten führten:

- Verkehrstechnische Erschließung: Anbindung des Plangebietes/ Verkehrsaufkommen durch hinzutretendes Plangebiet/ Einmündungsbereich der Schützenstraße zur Gothaer Straße
    - Verkehrsuntersuchung wurde erstellt (Leistungsfähigkeitsnachweis des Kreuzungsbereiches wurde erbracht), Ergebnisse fließen in den Planentwurf ein
  - Erschließung/ Ausbaugrad der Verkehrsflächen, Verkehrsführung im Plangebiet (keine Sackgassen, Zweitanbindung an Gothaer Straße, Ergänzung von Fußwegeverbindungen)
    - Verkehrsuntersuchung: Funktionsfähigkeit der geplanten Erschließung wurde nachgewiesen, Ergebnisse fließen in den Planentwurf ein; Zweitanbindung nicht erforderlich und nicht realisierbar
    - Erschließungsplanung wurde parallel zum B-Plan erarbeitet, Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen
    - Überprüfung Wegeverbindung wurde vorgenommen,
  - weitere Flächen zur Entwicklung als Wohnbauflächen einbeziehen
- Anregung wird nicht gefolgt, Vorgaben FNP werden eingehalten
- fehlende Darstellungen zu Straßenbreiten, Baufeldern usw.
    - Beteiligung erfolgt mit dem städtebaulichen Konzept; Bebauungsplan wird auf Basis der PlanZVO

- / BauNVO / BauGB erarbeitet, entsprechende Festsetzungen und Darstellungen werden integriert
- Berücksichtigung des Artenschutzes
    - Gutachten zur Artenschutzproblematik lagen vor, Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen
  - Schallschutz: Verlärmung der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohnbebauung
    - Gutachten wurde erstellt, Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen
  - Ableitung Oberflächenwasser
    - Betrachtung erfolgte im Rahmen der technischen Planung; Ableitung über vorhandenes/ herzustellendes Kanalsystem möglich
  - Berücksichtigung von Umweltbelangen
    - erfolgt im Umweltbericht, Teil der Begründung
  - Prüfung Flora/Fauna
    - faunistische Gutachten wurden erstellt, Inhalte fanden Beachtung
  - Beachtung der topographischen Situation
    - Festsetzungskatalog wurde unter Beachtung der Topographie erstellt (z.B. Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Aufschüttungen- und Abgrabungen)
  - Vorgaben zur Dachform
    - keine Festsetzung der Dachform, Zielstellung: Erhaltung individueller Gestaltungsmöglichkeiten
  - Durchgrünung / Aufenthaltsqualität
    - grünordnerische Festsetzungen wurden im Entwurf getroffen, Festsetzung eines Spielplatzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgebracht, die eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf die Nutzung als Wohnbaufläche einschränken bzw. eine Beendigung des Planverfahrens erfordern würden.

Folgende Gutachten wurden im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellt:

- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße- Petersberg“ in Eisenach, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 15.03.2019
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan B11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ der Stadt Eisenach, Gutachten-Nr.: 2181-19-AA-20-PB001, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 26.05.2021

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Insgesamt gingen 4 Abschriften/ Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Eisenach ein. Im Rahmen der Abwägung wurden die einzelnen Hinweise/Bedenken/Anregungen behandelt.

Folgende Themen wurden vorgebracht, die im Satzungsplan Berücksichtigung fanden:

- Lärm durch Wärmepumpen/Klimageräte; Lärm während der Bauphase
  - Lärm durch technische Nebenanlagen unterliegt ggf. der immissionschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren,
  - AVV Baulärm ist selbständige Vorschrift und einzuhalten
- Entlastung des Kanalnetzes (Schmutzwasser/Oberflächenwasser)
  - durch das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung zum BP die Ver- und Entsorgung des Gebietes bestätigt; teilweise ist eine Leitungserneuerung erforderlich
  - die Planzeichnung wird unter "Hinweise" um einen Verweis auf Grundstücksbezogene Zisternen zur Nutzung/Speicherung von Oberflächenwasser ergänzt
  - hinsichtlich der Vorsorge vor Bodenerosion und zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind bereits Festsetzungen/Hinweise vorhanden
  - Begrenzung der Einleitmenge wurde nicht gefordert
- Verkehr während der Bauphase/Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand
  - verkehrsrechtliche Anordnungen werden erfolgen, sind nicht Bestandteil des BP
  - Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes Gothaer Straße / Schützenstraße sowie der Verkehrssituation in einem weitläufigen Gebiet ist erfolgt
- Festlegung der Gehölzpflege im Sinne des Artenschutzes
  - Pflegehinweise sind in den Maßnahmenblättern (Begründung) enthalten
- Notwendigkeit des Plangebietes
  - entspricht den Entwicklungszielen gemäß FNP, Bedarfsermittlung erfolgte auf FNP-Ebene
- Realisierung eines kalten Nahwärmenetzes zur Gebietsversorgung
  - BP enthält keine Einschränkungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur Energieversorgung, Möglichkeit besteht somit
- Zerstörung eines funktionierenden Ökosystems
  - Gutachten wurden erstellt / die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt; es bestehen keine die Bauleitplanung einschränkenden rechtlichen Restriktionen

- Festsetzung der Geschossigkeit / Reduzierung der Gebäudehöhe im WA1 und WA3  
→ Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist zur Höhenfestsetzung in einer Hanglage besser geeignet als die Geschossigkeit  
→ Reduzierung erfolgt nicht, Festsetzung erfolgte unter städtebaulichen Aspekten (Beachtung der Höhenentwicklung)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgebracht, die eine erneute Auslage zur Folge hätten. Es erfolgte die Aufnahme von Hinweisen.

## 5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage hatte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt Eisenach stattgefunden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach heraus entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt ca. 71 ha Fläche im Hinblick auf ihre Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau geprüft. Dabei wurden umweltrelevante Aspekte, Erschließungsmöglichkeiten sowie städtebauliche Prämissen berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung wurden insgesamt 12,75 ha zusätzliche Wohnbauflächen (Bruttobaufläche), von denen 2 ha bereits bebaut waren (Teilfläche der Wohnbaufläche B44 Palmental) in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Standort B11 Schützenstraße als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau im Flächennutzungsplan ist insofern bereits Ergebnis einer umfangreichen und abgewogenen Alternativprüfung. (vgl. Begründung zum FNP Eisenach, Kap. 3.1.1; Anlage 2 zum FNP – Untersuchung zu Entwicklungsflächen Wohnungsbau; Anlage 2a zum FNP – Fortschreibung zu Entwicklungsflächen Wohnungsbau; Umweltbericht zum FNP).

Eine Erweiterung des geplanten Wohngebietes in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ist aus naturschutzrechtlichen Gründen, aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und unter Zugrundelegen des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach ausgeschlossen.

## 6. AUSBLICK

Im Ergebnis der Bauleitplanung sind die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um eine an das vorhandene Gelände angepasste Wohnbebauung in Fortführung der südlich und westlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiete verwirklichen zu können. Es besteht das Erfordernis einer umfassenden Erschließung des Gebietes und damit verbundener Untersuchungen (entsprechend der Hinweise auf der Plansatzung). Unbenommen wird eine bislang unbebaute Fläche in Abrundung des Siedlungskörpers einer zukünftigen baulichen Nutzung zugeführt. Den naturschutzrechtlichen und umweltfachlichen Belangen wurde umfassend Rechnung getragen. Das Planwerk, bestehend aus Planzeichnung, planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist geeignet, sowohl eine gestalterische Freiheit und Vielfalt in der Umsetzung der Baulichkeiten zuzulassen und zugleich einen städtebaulichen Rahmen für die Gestaltung des Ortsbildes vorzugeben.

gez. Christoph Ihling

.....  
Oberbürgermeister