	Vorlagen-Nr.	
	0645-StR/2026	

Stadtverwaltung Eisenach
Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 3	52.2	52.2-B55-VE

Betreff
Bebauungsplan Nr. 55: "PV- Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I" hier: Beschluss über die 1. Änderung des Geltungsbereiches, den Vorentwurf und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Stedtfeld	Ö		
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	31.08.2026	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	01.09.2026	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	09.09.2026	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:
ISEK, IKSK, PV- Leitfaden, FF-PVA-Potentialanalyse, Aktionsplan für mehr Klimaschutz in der Stadt Eisenach

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Einnahmen Haushaltsstelle:
☐ Ausgaben Haushaltsstelle:

HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel ./. bereits verausgabte Mittel ./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			

./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

frühere Vorlagen: 0245-StR/2025; 0588-StR/2026

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
☐ Ja	Nachhaltigkeits-Check nicht erforderlich (Ausschlussliste vom 18.03.2023)
☒ Nein	

Entscheidung erforderlich bis: 09.09.2026

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:
1. **die 1. Änderung des Geltungsbereiches entsprechend Anlage 1**
2. **den Vorentwurf, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2), Begründung mit Umweltbericht zur Offenlegung (Anlagen 3 und 4.1- 4.4),**
3. **die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und**
4. **die ortsübliche Bekanntmachung der Geltungsbereichsänderung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**

II. Begründung:

1.) Bisherige Beschlussfassungen

Der Stadtrat fasste am 21.05.2025 den **Beschluss – Nr. StR/0146/2025** über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „PV- Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“.
Mit Beschlussfassung des Stadtrates **Nr. StR/0310/2026** von 01.07.2026 wurde dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren sowie das 2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zugestimmt. Der Vertrag ist rechtskräftig abgeschlossen. Damit wurde die Finanzierung des Planverfahrens an den städtischen Vertragspartner, die AgriSynergy GmbH, übertragen.
Die Planungshoheit verbleibt weiterhin uneingeschränkt bei der Stadt Eisenach.

Nunmehr liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Kombination mit der 1. Änderung des Geltungsbereiches zur Beschlussfassung vor.

2.) 1. Änderung des Geltungsbereiches (Anlage 1)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „PV-Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“ hat bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 21.05.2025 eine Fläche mit einer Größe von insgesamt ca. 24,78 ha umfasst. Er beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Stedtfeld, Flur 2, mit den Fl.-Nrn. 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 879 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 120/5 und 137, sowie Flurstückstücke der Gemarkung Stedtfeld, Flur 5, mit den Fl.-Nrn. 508, 969, 970, 971, 972, 973 und 974 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 515/1, 515/2 und 516.

Der Geltungsbereich wird mit der 1. Änderung dahingehend geändert, dass die ursprünglich enthaltenen Teile der Flurstücke Fl.-Nrn. 515/1 und 515/2, ein Teil von 516 sowie das gesamte Flurstück Fl.-Nr. 974, alle Gemarkung Stedtfeld, Flur 2, nicht mehr zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 gehören.
Der geänderte räumliche Geltungsbereich des BPlanes Nr. 55 umfasst nunmehr die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 137 (Tf.=Teilfläche), 879, Flur 2, und die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 973, 972, 971, 970, 969, 508, 516 (Tf.), 120/5 (Tf.), Flur 5, alle Gemarkung Stedtfeld, Stadt Eisenach (Anlage 1).

Der Geltungsbereich (Gemarkung Stedtfeld) hat nunmehr eine Größe von ca. 21,91 ha und wird wie folgt abgegrenzt:
- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 136, 137 (Teilfläche) und 878, alle Flur 2
- im Osten bzw. Südosten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 880 (Teilfläche), 883 und 137 (Teilfläche), alle Flur 2
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 135 (Teilfläche), Flur 2, 120/5 (Teilfläche), Flur 2 und 507 (Teilfläche), Flur 5
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 974, 516 (Teilfläche), 517 (Teilfläche) alle Flur 5 und 120/5 (Teilfläche), Flur 2.

Grund: Bei der Konkretisierung der Planungen für die PV- Freiflächenanlage und die Batteriespeicher/ technische Anlagen hat sich ergeben, dass der westlich gelegene Bereich für die ursprünglich beabsichtigte Zuwegung und Bebauung auf Grund, der dort im randlichen Bereich kartierten Biotope sowie der Bodenbeschaffenheit nicht geeignet ist.
Daher entfällt der westliche Bereich mit Teilen der Flurstücke Fl.-Nrn. 515/1, 515/2 und 516, Gemarkung Stedtfeld, Flur 5, und einer Flächengröße von ca. 1,42 ha.
Weiter entfällt das Flurstück Fl.-Nr. 974, Gemarkung Stedtfeld, Flur 5, mit ca. 1,44 ha, da hier die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

3.) Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)
Der Vorentwurf besteht aus der Planzeichnung (Anlage 2), der Begründung (Anlage 3) mit dem Umweltbericht (Anlagen 4.1- 4.4), jeweils im Planstand: Vorentwurf.
Er dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, der Darstellung der Planungslösung und der voraussichtlichen Auswirkungen, die die Entwicklung der beabsichtigten Nutzungen mit sich bringt.

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stellt eine **Diskussionsgrundlage dar und bietet als diskussionsfähige Grundlage,** die Möglichkeit zur umfassenden Äußerung und Erörterung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit der Öffentlichkeit. **Es handelt sich nicht um eine „endgefertigte" Plangrundlage: Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen sind uneingeschränkt möglich.**
Die Vorentwurfsunterlagen werden durch die zuständigen städtischen Fachdienste nach Beschlussfassung bewertet und geprüft.

3.1) Vorentwurf: Planzeichnung (Anlage 2)
Der Vorentwurf weist die beabsichtigte Gebietskategorie für die Baufelder als: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen- Photovoltaikanlage und Batteriespeicher" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO aus.

Im Geltungsbereich sind Flächen für die Freiflächen- Photovoltaikanlage und die technischen Einrichtungen zur Speicherung der erzeugten Energie, die erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafo) sowie Flächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.
Im Hinblick auf die detaillierte Beschreibung der Inhalte des Vorentwurfes wird auf die in der Anlage beigefügte Begründung verwiesen.

Festsetzung einer zeitlichen Begrenzung der Rechtskraft der Satzung:
Grund: Die Betreibung der technischen Anlage ist auf max. 30 Jahre begrenzt. Über diese Laufzeit ist die Verfügbarkeit der Flächen für den Vertragspartner der Stadt Eisenach gesichert. Der BPlan wird infolgedessen ebenfalls zeitlich befristet (gem. § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch).
Nach Ablauf der Betriebsdauer der PV- Freiflächenanlage muss die gesamte Anlage durch den Betreiber vollständig abgebaut und der Ausgangszustand hergestellt werden.
Die Sicherung des Rückbaus ist üblicherweise durch einen noch abzuschließenden Vertrag (Rückbauverpflichtung) sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis zum Abschluss einer Rückbauverpflichtung wurde bereits im Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten aufgenommen (SR- BS Nr. StR/0310/2026).

Ausgleichsmaßnahmen:
Die Ausgleichsmaßnahmen sind zunächst überwiegend im Geltungsbereich vorgesehen. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen (sog. Lerchenfenster) sollen in der Gemarkung Krauthausen eingerichtet werden. Dieser Vorschlag ist hinsichtlich Flächen- Verfügbarkeit und Erfordernis im weiteren Verfahren fachbehördlich zu prüfen und ggf. durch einen noch abzuschließenden Vertrag zu sichern.

<u>Vorentwurf: Begründung (Anlage 3)</u>
Die Begründung beinhaltet die Erläuterung zu den rechtlichen Grundlagen, bezieht sich dabei auf übergeordnete Planungen.
Die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen werden erläutert und Aussagen zu Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brand- und Bodendenkmalschutz getroffen.

<u>Vorentwurf: Umweltbericht (Anlagen 4.1- 4.4)</u>
Der Umweltbericht besteht aus:

- Umweltbericht zum B-Plan der Stadt Eisenach Nr. 55 „Stedtfelder Berg I“, Vorentwurf Stand 15. Juli 2026 (Anlage 4.1)
- Anlage I zum UB: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „PV-Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“ der Stadt Eisenach, Vorentwurf Stand 15. Juli 2026 (Anlage 4.2)
- Anlage II zum UB: Maßnahmenblätter PV „Stedtfelder Berg I“, Vorentwurf Stand 15. Juli 2026 (Anlage 4.3) und
- 5 Kartierungen (Anlage 4.4).

Bereits mit Aufstellungsbeschluss wurde darauf verwiesen, dass im Planverfahren geprüft werden muss, inwieweit sich eine Photovoltaikanlage auf das Abflussverhalten von Niederschlägen auswirken wird. Im konkreten Fall sind u.a. die Erkenntnisse aus der Klimawirkungsanalyse 2024 - Teil II Starkregenanalyse - zu berücksichtigen. Die Leistungsfähigkeit des zum Teil verrohrten Gewässers II. Ordnung als Vorflut ist zu untersuchen und erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Ortslage sind zu ermitteln.
Im Umweltbericht wird auf die Thematik: Auswirkungen von Niederschlagsereignissen/ Versickerung umfassend eingegangen.

Der vorliegende Umweltbericht übertrifft in seiner Umfänglichkeit und Untersuchungstiefe die im Rahmen des Verfahrensschrittes: Vorentwurf eigentlich erst festzulegenden Kriterien.
Mit der Erfassung der Grundlagen (Kartierungen) für den Umweltbericht wurde bereits nach Beschlussfassung (Aufstellung) durch den Vertragspartner begonnen, sodass eine sehr gut bewertbare Basis vorliegt.
Der Umweltbericht bietet somit eine bewertbare Grundlage im Hinblick auf das Erfordernis ggf. zu erbringender Gutachten, auch im Hinblick auf die Starkregenvorsorge.

(Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dient der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sowie der Untersuchungstiefe. Aus diesem Grund werden die beteiligten Behörden gebeten, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitzuteilen.)

4.) Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf die tatsächliche Realisierung des Projektes „PV-Freiflächenanlage und Batteriespeicher“ eine Vielzahl von umweltrechtlichen Belangen.
Die umweltrechtlichen Vorgaben werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Beteiligungsverfahren umfänglich geprüft.
Von besonderer Bedeutung ist die Behandlung der Themen: Starkregen, Versickerungsfähigkeit des Bodens, Artenschutz: Lerchen, Zauneidechsen.
Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Aussagen zur Notwendigkeit erforderlicher Gutachten getroffen.

Neben der Veröffentlichung des Planmaterials zum Vorentwurf werden alle bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Stadt Eisenach vorhandenen Materialien zum Thema: Umweltprüfung veröffentlicht.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind u.a:
- Klimawirkungsanalyse 2024 - Teil II Starkregenanalyse
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.07.2026
- Kartierungen (zur Fauna und Flora)

vorhanden.

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten und –inhalte in Kenntnis gesetzt und gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.) Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt rechtskonform auf der städtischen Internetseite (www.eisenach.de).
Die zu beteiligenden Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden elektronisch von der frühzeitigen Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt neben der Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ergänzend durch öffentlichen Aushang der Unterlagen beim Fachdienst Stadtplanung, Markt 22.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit können von jedermann Anregungen in Schriftform bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden.

6.) Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf gesichtet und auf ihre für den Bebauungsplanentwurf bestehende Beachtlichkeit hin geprüft. Das daraus resultierende Ergebnis wird dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt. Eine förmliche Abwägung zum Vorentwurf erfolgt nicht.
Diese Auswertung ist Grundlage für den nachfolgend zu erarbeitenden Planentwurf bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht. Im Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans) sind alle Planungswirkungen auf die Schutzgüter zu untersuchen und entsprechend in die Planung einzustellen.
Der Planentwurf ist anschließend vom Stadtrat zu billigen und durch Beschluss seine förmliche öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zu bestimmen.
Nach erfolgter förmlicher Beteiligung werden die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen/ Anregungen einer Abwägung unterzogen.

Die erforderlichen Beschlüsse werden dem Ortsteilrat und dem Stadtrat vorgelegt, sodass eine kontinuierliche Information und Mitwirkungsmöglichkeit sichergestellt ist.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Geltungsbereich (1. Änderung)
Anlage 2 – Planzeichnung (Vorentwurf)
Anlage 3 – Begründung (Vorentwurf)
Anlage 4.1 – Umweltbericht (UB)
Anlage 4.2 – Anlage I zum UB (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)
Anlage 4.3 – Anlage II zum UB (Maßnahmeblätter)
Anlage 4.4 – Kartierungen