	Vorlagen-Nr.	
	0644-StR/2026	

Stadtverwaltung Eisenach
Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 3	52.2	52.2-FNP-2.Ä-VE

Betreff

2. Änderung des Flächennutzungsplanes [FNP]
hier: Beschluss über die 1. Änderung des Geltungsbereiches, den Vorentwurf zur 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 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), 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.) Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Das Erfordernis zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entstand als Konsequenz des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 „PV- Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“ der Stadt Eisenach (für den Ortsteil Stedtfeld).

Der FNP der Stadt Eisenach wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.06.2017 wirksam.

Er stellt in Form einer Selbstbindung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Er hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Die Bebauungspläne, als rechtsverbindliche Satzungen, sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP zu entwickeln.

Die Inhalte des FNP und die zukünftigen Planinhalte des Bebauungsplanes müssen übereinstimmen.

Weichen die Inhalte des FNP (Flächendarstellungen) vom beabsichtigten Planinhalt des Bebauungsplanes ab, wie in diesem Fall, ist eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im sogenannten Parallelverfahren vorzunehmen.

D.h. schrittweise wird zunächst der FNP für den festgelegten Geltungsbereich geändert, sodann folgt daran zeitlich anschließend der gleiche Verfahrensschritt für den Bebauungsplan.

2.) Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)
Aufgrund der beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „PV- Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“ der Stadt Eisenach (für den Ortsteil Stedtfeld) ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Der FNP weist gegenwärtig eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Der zukünftige Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die Errichtung und Betreibung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage schaffen und ein Sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien-Photovoltaik- Freiflächenanlage festsetzen.

Ziel der Bebauungsplanung ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für erneuerbare Energien- Photovoltaik- Freiflächenanlage.
Die notwendige Änderung des Inhalts des FNP besteht in der Ausweisung der Fläche als Sondergebiet für erneuerbare Energien- Photovoltaik- Freiflächenanlage.

3.) 1. Änderung des Geltungsbereiches (Anlage 1)
Es ist erforderlich, den Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP anzupassen (neuer Geltungsbereich: Anlage 1)

Änderungsgründe:
Bei der Konkretisierung der Planungen für die Freiflächen-PV-Anlage und die Batteriespeicher (konkrete Vorhabenplanung) 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. Dies betrifft die Teilflächen der Flurstücke: Gemarkung Stedtfeld, Flur 5, Flurstücke -Nrn. 515/1 und 515/2 sowie eine Teilfläche von Fl.-Nr. 516. Der Flächenanteil dieses Weggrundstücks im räumlichen Geltungsbereich reduziert sich durch den Wegfall der Teilfläche auf den Fl.-Nrn. 515/1 und 515/2, entfällt jedoch nicht komplett.
Weiter entfällt das Flurstück: Gemarkung Stedtfeld, Flur 5, Flurstück- Nr. 974, da hier die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.
Insgesamt reduziert sich der räumliche Geltungsbereich von bisher 24,78 ha (Aufstellungsbeschluss vom 21.05.2025) um ca. 2,86 ha auf nunmehr 21,92 ha.
Der Geltungsbereich der 2. FNP- Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „PV Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“.
Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes muss daher in gleicher Weise für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 55 vorgenommen werden.

4.) Vorentwurf der 2. Änderung des FNP zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf besteht aus 2 Teilen, der Planzeichnung (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) und dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden (Träger öffentlicher Belange) über die Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung.

Der *Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung* als Diskussionsgrundlage bietet die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit der Öffentlichkeit.
Der Vorentwurf stellt die beabsichtigte geänderte Gebietskategorie für die Baufelder dar: Sondergebiet für erneuerbare Energien- Photovoltaik Freiflächenanlage anstelle der Fläche für die Landwirtschaft.

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.

Vorentwurf: Begründung (Anlage 3)
In der Begründung wird auf die Notwendigkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert eingegangen. Der FNP der Stadt Eisenach widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes für das Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.
Parallel zur 2. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 55 „PV-Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“ aufgestellt.

Vorentwurf: Umweltbericht (Anlage 4.1-4.4)
Der Umweltbericht entspricht dem Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „PV- Freiflächenanlage Stedtfelder Berg I“. Er besteht aus den folgenden Teilen:

- 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).

Die detaillierte Abarbeitung der umweltfachlichen Belange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

5.) Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt rechtskonform auf der städtischen Internetseite (www.eisenach.de). Die Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgt durch Internetbeteiligung.
Zusätzlich zur Internetbeteiligung erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang der Unterlagen im Stadtbauamt/ Fachgebiet Stadtplanung/ Markt 22.

6.) Weiteres Verfahren:
Nach dieser Beschlussfassung über den *Vorentwurf der 2. Änderung des FNP zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung* gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) schließt sich die Beschlussfassung über den Vorentwurf zum Bebauungsplanes Nr. 55 an.

Die im Rahmen der *frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung* eingehenden Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf werden gesichtet und auf ihre für den Entwurf bestehende Beachtlichkeit hin geprüft. Das Ergebnis der Sichtung wird dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt. Eine förmliche Abwägung zum Vorentwurf erfolgt nicht.

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

Die Finanzierung des 2. FNP- Änderungsverfahrens ist durch Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten durch den Vertragspartner AgriSynergy GmbH gesichert.

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