

## Anlage 1

### Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach

## Begründung

Planungsstand: Dezember 2008  
Verfasser: Thomas Hoffmann  
Architekt, Eisenach  
Stadtverwaltung Eisenach  
Amt für Stadtentwicklung

## Kurzfassung

Der jetzt vorliegende Entwurf Stand 12/2008 stellt noch keinen umfassenden Flächennutzungsplan dar. Schwerpunktmäßig wurde die Ausweisung der Entwicklungsflächen behandelt. Diese sind wesentlich für die grundsätzliche Stadtentwicklung und bedürfen wegen der vorgesehenen Nutzungsänderungen auch einer umfassenden Betrachtung der Umweltauswirkungen. Andere Themen des Flächennutzungsplans sind noch ausgespart und werden nach dem ersten Beteiligungsverfahren ergänzt.

Der FNP Entwurf umfasst 50 Seiten. In der Kurzfassung ist zur Information das Inhaltsverzeichnis des FNP aufgeführt sowie alle **fett** gezeichneten Abschnitte.

### Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
- 1.1 Aufgaben, Funktionen und Wirkungen des FNP**
- 1.2 Verfahren der Flächennutzungsplanung
- 1.3 Umweltprüfung
2. Vorgaben und Ziele
- 2.1 Regionale Einordnung
- 2.2 Naturraum und Umwelt
- 2.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung
- 2.4 Historische und Siedlungsgeschichtliche Entwicklung
- 2.5 Stadträumliche Gliederung
- 2.6 Verkehrssituation
- 2.7 Bevölkerungsentwicklung**
- 2.8 Wirtschaftsentwicklung
- 2.9 Ziele der Stadtentwicklung
3. Inhalte und Flächendarstellungen
- 3.1 Planzeichnung**
- 3.2 Bauflächen**
- 3.2.1 Wohnungsbauflächen**
- 3.2.2 Gewerbliche Bauflächen**
- 3.2.3 Gemischte Bauflächen**
- 3.2.4 Sonderbauflächen**
- 3.2.5 Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.3 Verkehr
- 3.4 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 3.7 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
- 3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.9 Altlastenflächen
- 3.10 Bilanz der Flächennutzung**

## Anlage 1

### 1.1 Aufgaben, Funktionen und Wirkungen des FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll als vorbereitender Bauleitplan gem. § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im FNP ist die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf der Grundlage der verschiedenen fachlichen Belange zusammenzuführen.

Aus dem FNP sind nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne zu entwickeln. Der FNP steuert dadurch die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Der FNP führt die übergeordneten Fachplanungen anderer Planungsträger sowie die kommunalen Planungen und Ziele im Gemeindegebiet zusammen. Für die Fachplanungsträger kann der FNP eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan entfaltet der FNP vorwiegend verwaltungsinterne Rechtsbindungen. Er begründet keine Ansprüche auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Nutzung der Grundstücke entsprechend den Darstellungen des FNP.

### 2.7 Bevölkerungsentwicklung

- Eisenach insgesamt

Eisenach hat zum Stand 31.12.2007 43.308 Einwohner.

1990 hatte die Kernstadt Eisenach noch 45.220 EW, werden die 1994 eingemeindeten Orte dazugerechnet, betrug die Einwohnerzahl 49.610. Bis 1998 verlor Eisenach über 5.000 EW, das waren in den acht Jahren über 10%.

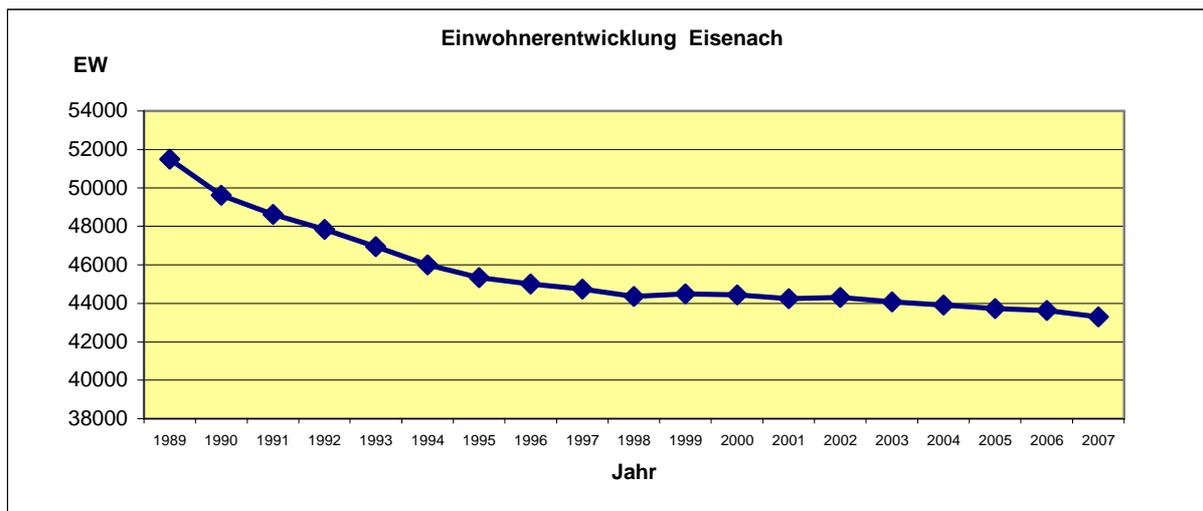
Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung seit 1998

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung I

31.12. Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Einwohner</b>	<b>44368</b>	<b>44499</b>	<b>44442</b>	<b>44242</b>	<b>44306</b>	<b>44081</b>	<b>43915</b>	<b>43727</b>	<b>43626</b>	<b>43308</b>
absolut zum Vorjahr		131	-57	-200	64	-225	-166	-188	-101	-318
% zum Vorjahr		0,3	-0,13	-0,45	0,14	-0,51	-0,38	-0,43	-0,23	-0,73
absolut zu 1998		131	74	-126	-62	-287	-453	-641	-742	-1060
% zu 1998		0,3	0,17	-0,28	-0,14	-0,65	-1,02	-1,44	-1,67	-2,39
Lebendgeborene je 1000 EW	284 6,4	313 7,8	341 7,7	312 7,0	351 7,9	323 7,3	354 6,7	339 7,7	353 8,1	375 8,6
Gestorbene je 1000 EW	585 13,1	631 14,2	545 12,3	590 13,3	569 12,9	577 13,1	538 13,3	552 12,6	569 13	599 13,8
natürliches Saldo	-301	-318	-204	-278	-218	-254	-184	-213	-216	-224
Zuzüge je 1000 EW	1733 38,9	2022 45,5	1974 44,4	1946 43,9	2031 45,9	1869 42,3	1834 38,7	1801 41,1	1896 43,3	1749 40,2
Fortzüge je 1000 EW	1797 40,3	1573 35,4	1827 41,1	1868 42,1	1749 39,5	1840 41,6	1816 43,7	1776 40,5	1781 40,8	1843 42,4
Wanderungssaldo	-64	449	147	78	282	29	18	25	115	-94

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)

Anlage 1  
 Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung I



Der Rückgang war Anfang der 90er Jahre hauptsächlich verursacht durch die massive Abwanderung in die alten Bundesländer. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre hat sich der Trend geändert. In den letzten 9 Jahren fand ein Rückgang von lediglich ca. 1.000 EW statt.

Ausschlaggebend für diesen moderaten Einwohnerrückgang sind die nun schon über mehrere Jahre zu verzeichnenden leicht positiven Wanderungssalden. Der Überschuss der Gestorbenen gegenüber den Geburten erreicht pro Jahr nahezu regelmäßig über 200 Personen. Erfreulich ist die inzwischen stabile, leicht ansteigende Zahl der Jährlichen Geburten zwischen 313 und 375, die auf eine gestiegene Geburtenfreundlichkeit zurückzuführen ist. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre kamen im Schnitt zwischen 5 und 6,5 Säuglinge pro 1000 Einwohner zur Welt; seit 1999 schwankt diese Größe fast ausnahmslos zwischen 7 und 8,6.

- Kernstadt und Ortsteile

Die Einwohnerentwicklung verläuft in den Ortsteilen und der Kernstadt unterschiedlich. Lag die Einwohnerzahl aller eingemeindeten Ortsteile 1994 noch bei 4.570, waren es im Jahr 2000 bereits 6.310 EW. Fast alle Ortsteile hatten Einwohnerzuwachs, wobei die Orte Stedtfeld, Hötzelsroda, Stregda und Stockhausen durch die dort entstandenen Wohngebiete am meisten profitierten. Seit 2001 sind keine extremen Veränderungen zu erkennen.

Die Zahlen der folgenden Tabelle weichen in der Zusammenfassung von den offiziellen Einwohnerzahlen des TLS ab.

Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung II

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Berteroda	142	144	145	141	140	138	131	125	122	129
Hötzelsroda	1079	1092	1091	1102	1092	1142	1171	1200	1233	1267
Madelungen	328	336	358	350	357	341	341	341	349	353
Neuenhof/Hörschel	771	772	783	769	757	762	765	754	768	751
Neukirchen	619	627	646	650	649	625	603	600	605	599
Stedtfeld	809	824	895	877	847	840	833	822	832	804
Stockhausen	766	762	779	736	761	748	741	741	733	718
Stregda	897	914	1348	1348	1358	1369	1376	1362	1358	1393
Wartha/Görlingen	268	270	265	275	266	269	273	267	274	270
Ortsteile	5679	5741	6310	6248	6227	6234	6234	6212	6274	6284
Kernstadt	37111	37325	37012	36996	36739	36876	36659	36408	36773	36405
Gesamt	42790	43066	43322	43244	42966	43110	42893	42620	43047	42689

Quelle: Bürgerbüro Stadt Eisenach

Anlage 1  
 - Altersstruktur

In Eisenach wohnten 2007 21.133 Männer und 11.175 Frauen. Von den insgesamt 43.308 EW waren 24% älter als 65 Jahre. Durch die steigende Lebenserwartung und den Übergang der starken Jahrgänge wird sich die Zahl der Senioren weiter erhöhen. Gleichzeitig ist seit 2003 die Zahl der unter 6jährigen größer geworden, bedingt durch die steigenden Geburtenraten.

Tabelle 3 Altersstruktur nach Altersgruppen

Alter von ... bis unter ... Jahren										
Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Alter</b>										
unter 6	1496	1624	1711	1831	1957	1944	1997	2016	2025	2071
6 – 15	4040	3785	3510	3188	2892	2660	2483	2330	2428	2470
15 – 18	1667	1656	1624	1571	1598	1624	1539	1440	1178	969
18 – 25	3467	3648	3845	3853	3903	3862	3826	3768	3743	3606
25 – 30	2814	2676	2492	2365	2389	2382	2516	2710	2776	2776
30 – 40	7029	7036	6901	6760	6590	6281	5996	5702	5514	5385
40 – 50	6328	6456	6615	6737	6834	7050	7093	7169	7174	7089
50 – 65	9642	9578	9421	9358	9273	9080	8878	8610	8460	8514
65 – 75	4526	4669	4839	4973	5177	5391	5687	5958	6228	6293
75 – 85	2401	2425	2565	2738	2894	3049	3114	3190	3203	3197
85 und mehr	958	946	919	868	799	758	786	834	897	938
0 - 25	10670	10713	10690	10443	10350	10090	9845	9554	9374	9116
%	24,05	24,07	24,05	23,6	23,36	22,89	22,42	21,85	21,49	21,05
25 - 65	25813	25746	25429	25220	25086	24793	24483	24191	23924	23764
%	58,18	57,86	57,22	57	56,62	56,24	55,75	55,32	54,84	54,87
älter 65	7885	8040	8323	8579	8870	9198	9587	9982	10328	10428
%	17,77	18,07	18,73	19,39	20,02	20,87	21,83	22,83	23,67	24,08
insgesamt	44368	44499	44442	44242	44306	44081	43915	43727	43626	43308

Quelle: TLS

- Bevölkerungsprognose

Mit Beschluss vom 04.09.2007 hat die Landesregierung die Variante 1 der auf der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) basierenden Vorausberechnung für Thüringen als maßgebliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden bis 2020 festgelegt.

Für Eisenach wurden durch das TLS folgende Daten ermittelt:

Tabelle 4 Entwicklung der Bevölkerung 2006 bis 2020

Jahr	2006	2007	2010	2015	2020	2020/2006	
Einwohner	43.626	43.566	43.493	43.318	43.116	-510	-1,2%

Quelle: TLS, Statistischer Bericht, Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2007 bis 2020 nach Kreisen, Erfurt 2007

Die 10. KBV von 2004 hatte für 2020 noch 44.900 Einwohner vorausgesagt. In der ersten Fortschreibung des SEK 2006 wurden diese Zahlen bereits kritisch bewertet. Für den FNP und weitere Planungen wird sich auf die jetzt vorliegenden Prognosen bezogen und bei der Bedarfsermittlung 43,1 TEW angenommen.

## Anlage 1

### 3.2.1 Wohnungsbauflächen (W)

#### 3.2.1.1 Ausgangssituation und städtebauliche Ziele

- Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> 2004 gesteht den Gemeinden eine Ausweisung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung wegen folgender Kriterien zu:

- natürliche Bevölkerungsentwicklung
- verändertes Wohlergehen und steigende Ansprüche
- Veränderung der Haushaltsstruktur
- schlechter Bauzustand/Überalterung der Wohngebäude
- neue Arbeitsplätze

Entsprechend der Rolle der Zentrale Orten können diese eine angemessene Bereitstellung von Bauland über ihren Eigenbedarf hinaus bei entsprechender Bedarfsanalyse ausweisen.

Der Regionale Raumordnungsplan Südthüringen<sup>2</sup> von 1999 orientiert den Entwicklungsbedarf von Orten ohne zentrale Funktion bis 2010 auf ein bis zwei Hektar pro 1.000 EW.

Die Fortschreibung als Regionalplan Südwestthüringen<sup>3</sup> liegt als Entwurf 06/2008 vor. Für Siedlungsflächenneuausweisungen sind Bedarfsermittlungen vorzunehmen. Als Orientierungswert für zentrale Orte werden 0,1 ha/1.000 EW vorgegeben.

Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums kann auf Grund seiner zentralen Bedeutung Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus ausweisen. Der Orientierungswert für die gesamte Siedlungsflächenentwicklung würde für Eisenach 4,31 ha/a betragen. Bei einem Planungszeitraum des Flächennutzungsplans von 15 Jahren wären dies 64,65 ha.

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Problem der Wohnflächen für Eisenach wurde auf breiter Ebene im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) im Jahr 2002 und in der Fortschreibung im Jahr 2006 intensiv betrachtet.

Das Ergebnis des SEK 2002<sup>4</sup> war, dass der in Eisenach vorhandene mehrgeschossige Wohnungsbestand auch langfristig nicht mehr nachgefragt sein wird. Auf Grund der Leerstände und aus strukturellen Überlegungen wurden / werden konzentriert auf die Plattenbaubestände gezielte, städtebaulich sinnvolle Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

Mit den weiter vorgesehenen Abrissen schwerpunktmäßig im Wohngebiet Nord dürfte rein quantitativ bald ein so geringer Wohnungsüberhang erreicht sein, der weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur noch im Sinne struktureller Bereinigungen rechtfertigen würde. Der Trend zum weiteren Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsmarkt wird aber weiter anhalten. Entsprechend sinkt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>5</sup>

Schlussfolgernd daraus sollen im Flächennutzungsplan keine Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. Für dieses Segment stehen bei Bedarf Lücken bzw. Flächen in Umstrukturierungsgebieten zur Verfügung. Ein Bedarf besteht aber für Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

#### 3.3.1.2 Bedarfsermittlung

##### 3.2.1.2.1 Ausgangsdaten

- Bevölkerung

Es wird auf die Ausführungen unter 2.7 verwiesen. Für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs werden perspektivisch 43.100 EW angenommen.

<sup>1</sup> Thür. VO über den Landesentwicklungsplan vom 06.10.2004; GVBl. Nr. 18/2004; S. 754 ff

<sup>2</sup> TMWI, RPG, Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen, 20.04.1999,

<sup>3</sup> RPG Südwestthüringen, Entwurf zur Anhörung/Offenlegung des Regionalplanes, 24.04.2007

<sup>4</sup> Stadt Eisenach, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bearbeitung: FIRU Berlin, Dezember 2002

<sup>5</sup> Stadt Eisenach, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung, Bearbeitung: FIRU Berlin, Dezember 2006

Anlage 1

- Wohnungen

Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) unterscheiden bei der Erfassung nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und in Mehrfamilienhäusern (Häuser mit drei und mehr Wohnungen).

Tabelle 5 Bestand an Wohnungen

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohnungen									
WE insgesamt	23.877	24.039	24.082	24.139	24.076	24.106	23.942	23.814	23.802
WE in Mehrfamilienhäusern	18.739	18.833	18.840	18.862	18.766	18.755	18.539	18.365	18.286
WE in EZFH	5.138	5.206	5.242	5.277	5.310	5.351	5.403	5.449	5.516
WE in EZFH prozentual %	21,52	21,66	21,77	21,86	22,06	22,2	22,57	22,88	23,17
Wohngebäude									
insgesamt	6.753	6.822	6.861	6.897	6.908	6.938	6.964	6.981	7.035
mit 1 und 2 Wohnungen	3.904	3.963	3.997	4.027	4.053	4.087	4.132	4.168	4.227
mit 3 und mehr Wohnungen	2.849	2.859	2.864	2.870	2.855	2.851	2.832	2.813	2.808
Baufertigstellungen									
Wohngebäude	98	69	42	36	42	39	50	35	62
darunter mit 1 und 2 WE	84	61	38	31	41	38	49	34	60
Wohnungen	279	169	49	68	70	58	74	51	89

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 31.03.2008, ergänzt durch eigene Berechnungen

Die Gesamtzahl der Wohnungen ist trotz Bevölkerungsrückgang und erfolgtem Rückbau vorwiegend im Plattenwohnungsbestand als stabil einzuschätzen. Verändert hat sich das Verhältnis von Wohnungen in den Gebäudetypen. Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind rückläufig, dagegen sind kontinuierlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden. In dem Zeitraum der erfassten neun Jahre entstanden 473 Wohngebäude, 436 (ca. 92%) davon waren EZFH, das sind 48,44 Häuser pro Jahr.

- Entwicklung der Privathaushalte bis 2025<sup>6</sup>

Durch das Statistische Bundesamt wurde eine Haushaltsvorausberechnung vorgenommen. Die Tendenz zu kleineren Haushalten führt zu einer kontinuierlichen Zunahme der Haushaltszahlen. Die vorliegenden Zahlen berücksichtigen die 11. KBV, die Veränderungen der Haushaltsstrukturen und langjährigen Ergebnisse der Mikrozensus.

In der Trendvariante werden die sich vollziehenden Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten abgebildet. Sie stellt somit ein umfassendes und realistisches Zukunftsmodell dar.

Tabelle 6 Neue Länder, Durchschnittliche Haushaltsgröße, Trendvariante

Jahr	2007	2010	2015	2020	2025
Personen/HH	2,00	1,95	1,92	1,90	1,87

Für Eisenach liegen keine konkreten Zahlen zu den Haushalten vor. Für notwendige Prognoseermittlungen werden diese Durchschnittsdaten der neuen Länder verwendet.

- Wohnungsnachfrageprognose

Das Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) stellt über das Internet ein Programm zur Verfügung, das die Kommunen bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs unterstützen soll. Da detaillierte Daten in Bezug auf Wohnstrukturen für Eisenach nicht vorliegen, konnte nur die Haushaltsentwicklung ermittelt werden. Es wurden die Einwohnerdaten nach der 11. KBV sowie die Haushaltsgrößen entsprechend eingegeben.

Danach wird sich die Anzahl der Haushalte von 2005 auf 2020 trotz rückläufiger Einwohnerzahlen um 830 erhöhen.

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007, erschienen am 05.10.2007

## Anlage 1

### - Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) 2005 bis 2020 prognostiziert.

Tabelle 7 durchschnittlicher jährlicher Neubau an Wohnungen je 1000 EW

	2005-2020	EA 43,1 TEW	15 Jahre
Neue Länder	1,6	68,96 (x)	1.034,4 (x)
ländlicher Raum	1,9	81,89 (x)	1.228,35 (x)

Quelle: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Wohnungsmarktprognose 2020  
(x) Stadt Eisenach, eigene Berechnung

Für Eisenach läge der Wert bei 43,1 TEW zwischen 69 – 82 Wohnungen für EZFH pro Jahr. Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren bedeutet dies 1035 bis 1230 Wohnungen.

### 3.2.1.2.2 Abschätzung des Wohnflächenbedarfs

Der Bestand und die Entwicklung der Wohnbauflächen in einer Stadt sind von verschiedenen Faktoren abhängig.

Der wichtigste Aspekt sind die aktuellen Aussagen zu der Bevölkerung:

- Bevölkerungsentwicklung
- Veränderung der Altersstrukturen
- Entwicklung der Haushalte

Dazu kommen die sich ändernden Ansprüche an das Wohnen:

- Zunahme der Wohnflächen pro Kopf
- Schaffung von Wohneigentum
- Lage der Wohnbauflächen

Um für Eisenach eine konkrete Flächenprognose ermitteln zu können, müssten diese Faktoren im Einzelnen detailliert abgeschätzt werden. Da dies auf Grund des lückenhaft vorhandenen Datenmaterials nur mit einem hohen Aufwand möglich wäre, ist versucht worden, anhand der vorliegenden Zahlen und Studien eine Abschätzung vorzunehmen.

Die Einwohnerprognose sagt für Eisenach einen nur geringfügigen Rückgang voraus. Gleichzeitig wird die Anzahl der Haushalte um ca. 55 HH/a steigen. Der Anteil an EZFH am Gesamtwohnungsmarkt wird – auch bedingt durch die weiteren Rückbaumaßnahmen von Mehrfamilienhäusern – dem Trend entsprechend weiter steigen.

Der ermittelte Bedarf an Wohnungen in EZFH von 69-82 WE pro Jahr erscheint trotz alledem als zu hoch angesetzt. Betrachtet man den Trend der letzten fünf Jahre, so sind in diesem Zeitraum ca. 44 EZFH/a entstanden.

Es wird schlussfolgernd angenommen, dass in Eisenach ein jährlicher Bedarf an 50 – 60 Wohnungen in EZFH besteht. Für den Planungszeitraum von 15 Jahren bedeutet dies 750 bis 900 Wohnungen.

Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums soll dieser besonderen zentralen Funktion auch durch die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen gerecht werden. Es wäre deshalb angebracht, für 900 Wohnungen Flächen auszuweisen.

Auf der anderen Seite wird aber prognostiziert, dass die Haushaltsgrößen immer weiter zurückgehen und damit der Anteil der Einpersonenhaushalte weiter steigen wird. Da erfahrungsgemäß diese Kleinsthaushalte nicht das Klientel für Einfamilienhäuser darstellen, wird für die weiteren Berechnungen von einem Bedarf von 800 Wohnungen ausgegangen.

Es wird angenommen, dass ein Viertel des Bedarfs in Baulücken, Umstruktuerungsgebieten und bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen abgedeckt werden kann. Für die verbleibenden 600 WE wird angenommen, dass ein Drittel der Wohnungen (200) in Zweifamilienhäusern (100) entstehen. Somit besteht insgesamt ein Bedarf von 500 EZFH.

Die benötigte Siedlungsfläche wird nach einem Modell der Wohnungsmarktprognose – empirica – des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ermittelt.

Anlage 1

Tabelle 8 Methodik und Annahmen der Umrechnung von Zusatzwohneinheiten in Bruttobauland

		m <sup>2</sup>
ermittelter Bedarf für Eisenach	zusätzliche EZFH	500
EZFH Ø130 m <sup>2</sup> Wfl.	zusätzliche Wfl.	65.000
0,7m <sup>2</sup> Wfl=1 m <sup>2</sup> BGF	zusätzliche BGF	92.857
BGF/ GFZ, Ø GFZ = 0,65	zusätzliche NBF	142.857
städtebaulicher Zuschlag auf NBF Ø 30%	Bruttobauland	185.714

Quelle: BBR, BMVBS, Heft 23, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf der Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Bonn 2007  
 Wfl. Wohnfläche, BGF Bruttogeschossfläche  
 GFZ Geschossflächenzahl, NBF Nettobaufläche

Für Eisenach besteht für den Planungszeitraum von 15 Jahren somit ein Bedarf von ca. 18,6 Hektar Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser.

3.2.1.2.3 Alternativprüfung möglicher Wohnbauflächen

Aufbauend auf dem Entwurf des Flächennutzungsplans von 1998, der seitdem stattgefundenen Entwicklung und dem aktuellen Kenntnisstand wurden 14 Flächen in der Kernstadt Eisenach sowie 13 Flächen in den Ortsteilen mit insgesamt ca. 80 ha in Bezug auf ihre Eignung für Wohnbauflächen geprüft.

Es wurden umweltrelevante Aspekte, die Erschließungsmöglichkeiten sowie städtebaulichen Prämissen in die Untersuchung einbezogen. Die Zusammenfassung ist im Flächennutzungsplan als Übersicht dargestellt.

3.2.1.3 Entwicklungsflächen Wohnungsbau

In Abwägung aller Belange werden im Flächennutzungsplan folgende geplante Wohnbauflächen ausgewiesen:

Tabelle 9 geplante Wohnbauflächen

Kürzel	Bezeichnung	Bruttobauland ha
	Eisenach	
B2.1	Westliche Karlskuppe	1,00
B7	Erbstal	1,26
B11	Schützenstraße	5,37
B44	Palmental	6,52
F1	Hohe Straße	2,45
F2	Zepelinstraße	1,22
	Hörschel	
F3	Talacker	0,71
	Stedtfeld	
F4	Hopfental	0,40
F5	Nördliche Wartburgstraße	1,31
	Stregda	
F6	Kleehof	0,75
	Stockhausen	
B3SH	Am Holzbache	2,07
F7	Pflinzhöck	0,70
	Madelungen	
F8	Am Eichelberg	0,45
	Wartha	
F9	Krautgarten	0,23
	Summe	24,80

Kürzel B: Fläche mit Bebauungsplan im Verfahren  
 Kürzel F: Ausweisung laut Flächennutzungsplanung  
 Bruttobauland: Summe aller Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün- und Verkehrsflächen

## Anlage 1

Bei den Entwicklungsflächen Palmental, Hohe Straße und Am Holzbach ist bereits ein erheblicher Anteil bebaut. Deshalb werden für die Bedarfsermittlung diese Wohnbauflächen insgesamt um 5,04 ha reduziert und mit folgendem Bruttobauland als Entwicklungsflächen gerechnet:

B 44 Palmental:	3,0 ha (reduziert um 3,52 ha)
F 1 Hohe Straße:	1,5 ha (reduziert um 0,95 ha)
B3SH Am Holzbach	1,5 ha (reduziert um 0,57 ha)

Wichtig ist dies auch für den Umweltbericht, da die umweltrelevante Beurteilung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die tatsächlich zusätzlich zu erwartenden Eingriffe erfolgen.

Die ca. 20 ha Wohnbauflächen ermöglichen es, Flächen für den unterschiedlichen Bedarf bereitzustellen. Die Überschreitung des oben ermittelten Bedarfs um 1,4 ha ist gerechtfertigt, da nicht voraus gesagt werden kann, ob alle aufgeführten Flächen im Planungszeitraum realisiert werden können.

### 3.2.2 Gewerbliche Bauflächen

#### 3.2.2.1 Ausgangssituation

- Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan<sup>7</sup> vom 2004 definiert in Thüringen zehn Industriegroßflächen mit mindestens 100 ha. Die entsprechende vorangegangene Untersuchung ermittelte Standorte mit überwiegend besonderer Eignung und möglichst geringem Konfliktpotential. Im Raum Eisenach ist keine derartige Fläche ausgewiesen.

Diese Industriegroßflächen werden in den Regionalplänen als Vorranggebiete ausgewiesen.

Ergänzt werden sie durch die Ausweisung von Vorranggebieten „Regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeansiedlungen“ für Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung.

Der Regionalplan Südwestthüringen<sup>8</sup> liegt als Entwurf Stand 06/2008 vor. Wegen der besonderen Anforderungen an die Größe (mind. 50 ha), die Erreichbarkeit, die Lage und die Topografie sind in Südwestthüringen nur sechs regional bedeutsame Flächen ausgewiesen. Das Industriegebiet Eisenach/Kindel ist ein solches Vorranggebiet.

Neben den Vorranggebieten sollen bei Neuansiedlungen bzw. Standortverlagerungen von Industrie und Gewerbe die bestehenden Standortvorteile der Zentralen Orte genutzt werden.

Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums kann auf Grund seiner zentralen Bedeutung gewerbliche Bauflächen ausweisen.

- Statistische gewerbliche Daten

Die für Eisenach durch das Thüringer Landesamt für Statistik ermittelten Daten sind in Tabelle 1 aufgeführt.

Tabelle 10 Beschäftigtenstruktur

30.06.	2001	2004	2007
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	21.907	21.641	21.607
darunter			
Land- und Forstwirtschaft	105	59	56
Produzierendes Gewerbe	8.227	8.143	7.454
Dienstleistungsbereich	13.575	13.439	14.097
Einpendler	11.922	12.381	12.803
Auspendler	6.092	5.819	6.036
Pendlersaldo	5.830	6.567	6.757
Arbeitslosenquote Jahresdurchschnitt	13,4	13,8	11,9

Quelle : TLS

<sup>7</sup> Freistaat Thüringen, Landesentwicklungsplan 2004

<sup>8</sup> RPG Südwestthüringen, Entwurf zur Anhörung/Offenlegung des Regionalplanes, 24.06.2008

## Anlage 1

Von den in Eisenach insgesamt 21.607 Arbeitnehmern sind 65,2% im Dienstleistungsbereich beschäftigt. Auf das produzierende Gewerbe (produzierendes/verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe) entfallen mit 7.454 Arbeitnehmern 34,5%. Die Landwirtschaft als Arbeitgeber spielt mit 56 Mitarbeitern eine untergeordnete Rolle.

Das positive Pendlersaldo zeigt, dass Eisenach als Arbeitsort in der Region eine wichtige Rolle spielt. Die sinkende Arbeitslosenquote entspricht der Gesamtentwicklung in Thüringen. Inwieweit dieser positive Trend fortgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten.

### - Ziel Stadtentwicklung

Die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Eisenach wird von der Stadt über die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für zukünftige Industrie- und Gewerbegebiete maßgeblich mit beeinflusst.

Mit den 2006 abgeschlossenen Verfahren zu den Bebauungsplänen „AWE Stammwerk“, „Ehemaliger Güterbahnhof I“ und „Gewerbegebiet Eichrodter Weg“ besteht nun verbindliches Baurecht für wichtige zusammenhängende Gewerbebrachflächen.

Mit der Einbindung dieser gewerblichen Baugebiete in den gesamtstädtischen Siedlungsraum kann eine stetige Erneuerung der wirtschaftlichen Basis vollzogen werden.

Die Revitalisierung von Altstandorten zur gewerblichen Wiedernutzung von brachgefallenen Bauflächen und leerstehenden Gebäuden wird ebenfalls in die Gewerbeentwicklung mit einbezogen. Neben einer intensiveren Flächennutzung sollen damit auch städtebauliche Missstände mittelfristig beseitigt werden.

### 3.2.2.2 Gewerbliche Bauflächen im Bestand

Bei Flächen für die gewerbliche Nutzung ist zu unterscheiden zwischen Flächen für Dienstleistungen sowie Flächen für Produktion.

Die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Handel, Gastgewerbe, Finanzen sowie öffentliche und private Dienstleister ist in fast allen Baugebieten möglich. Dafür steht ein ausreichend großes Innenentwicklungspotential zur Verfügung. Zu nennen sind hier v. a. die Umstruktierungsgebiete<sup>9</sup>, vorhandene Lücken und Brachen sowie leerstehende Gebäude.

Die Gewerbebetriebe für Produktion und störendes Handwerk sollen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglichst in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden.

Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan für den gewerblichen Bereich die Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) darzustellen. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich aus den unterschiedlichen Zulässigkeiten in diesen Baugebieten sowie den sich darauf resultierenden Verträglichkeiten mit den angrenzenden Nutzungen.

In Gewerbegebieten sind vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind<sup>10</sup>.

Im Flächennutzungsplan sind als bestehende Gewerbegebiete die Autobahnmeisterei (2,8ha) und eine Fläche zwischen Herrenmühlenstraße und Hörsel (1,8ha) ausgewiesen.

Die Fläche des ehemaligen Gaswerkes (5,5ha) ist auf Grund seiner ehemaligen Nutzung sowie der auch jetzt vorhandenen Betriebe ebenfalls eine Gewerbefläche. Bestrebungen, dieses Gebiet wegen seiner Lage zum angrenzenden Wohnbereich planungsrechtlich in eine andere Richtung zu orientieren, konnten wegen der anstehenden Altlasten nicht umgesetzt werden. Bei einer weiteren Nachnutzung muss auf diese Randbedingungen Rücksicht genommen werden. Möglich ist Gewerbe mit geringem Störpotential, aber auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, da diese Nutzung in Gewerbegebieten zulässig ist.

---

<sup>9</sup> Stadtentwicklungskonzept 12/2002

<sup>10</sup> Baunutzungsverordnung

## Anlage 1

Übernommen als Bestand werden die Flächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen mit insgesamt 212 ha.

Als Industriegebiete sind die Flächen des Bebauungsplans „Wartenberg-Bosch“ (Gemarkung Eisenach und Hötzelroda) sowie Teilbereiche des Bebauungsplans „Gries“ ausgewiesen. Alle anderen Flächen sind Gewerbegebiete.

Die durchschnittliche Belegung der Gebiete liegt zum 21.12.2007 bei ca. 76%.<sup>11</sup>

### 3.2.2.3 Entwicklungsflächen Gewerbe

#### - Alternativprüfung möglicher Flächen

Aufbauend auf dem Entwurf des Flächennutzungsplans von 1998, der seitdem stattgefundenen Entwicklung und dem aktuellen Kenntnisstand wurden sechs zusätzliche Flächen in Bezug auf ihre Eignung für gewerbliche Bauflächen geprüft.

Es wurden städtebaulichen Prämissen, umweltrelevante Aspekte sowie die Erschließungsmöglichkeiten in die Untersuchung einbezogen. Die Zusammenfassung ist im Flächennutzungsplan als Übersicht dargestellt.

#### - Flächen im FNP

In Abwägung aller Belange werden im Flächennutzungsplan folgende geplante gewerblichen Bauflächen ausgewiesen:

Tabelle 11 geplante Gewerbliche Bauflächen

Kürzel	Bezeichnung	Größe ha	Baugebiet
	Eisenach		
B 5	ehemaliges Kasernengelände	12,79	Gewerbegebiet
B 37	Bleiweißmühle	1,05	Gewerbegebiet
F 13	Umspannwerk Ost	2,14	Gewerbegebiet
	Stedtfeld		
B 3SF	Opel-Werk	18,06	Industriegebiet
	Stregda		
F 12	Stadtweg	5,37	Gewerbegebiet
		39,41	

Kürzel B: Fläche mit Bebauungsplan im Verfahren

Kürzel F: Ausweisung laut Flächennutzungsplanung

Für das ehemalige Kasernengelände wird z. Z. ein neuer Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Auf Grund der bestehenden Lärmsituation durch die Autobahn und des bestehenden Betonwerks wird es in Ergänzung zu den dort bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen zur Ausweisung von Gewerbegebieten kommen, die im Einzelfall genau spezifiziert werden müssen.

Mit dem Bebauungsplan „Bleiweißmühle“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterführung der Straße Eichrodter Weg geschaffen werden. Ein Teil der angrenzenden Flächen ist dann für Gewerbe nutzbar.

Mit der Aufgabe des Umspannwerkes Ost besteht die Möglichkeit, eine bereits versiegelte, gut erschlossene Fläche am Stadtrand für Gewerbebezwecke nachzunutzen.

Das geplante Baugebiet in Stedtfeld schließt unmittelbar an das Opelwerk an und wird bereits zum Teil als Abstellfläche genutzt. Die Fläche soll für eine mögliche Erweiterung des Industriegebietes vorgehalten werden.

Die Ausweisung der Fläche Am Stadtweg in Stregda ist eine logische Fortführung der dort durch den Baumarkt und die Eisenach-Arena begonnenen Bebauung. Diese Erweiterungsflächen können nur im Zusammenhang der Gesamtentwicklung des südwestlichen Ortsrandes von Stregda betrachtet werden.

<sup>11</sup> Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Eisenach für das Jahr 2007

## Anlage 1

Die extensiven Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Eisenach werden durch die topografische Lage des Stadtgebietes und der im Süden angrenzenden geschützten Landschaftsräume stark eingeschränkt. Gerade im Bereich des produzierenden Gewerbes muss sich die Stadt deshalb mit ihrem Umland als „Region“ verstehen. Ansiedlungen in den angrenzenden Gemeinden dienen auch dem Standort Eisenach und der Arbeitsplatzstabilität. Zu nennen wäre hier v. a. das Industriegebiet Kindel.

### 3.2.3 Gemischte Bauflächen (M)

#### 3.2.3.1 Ausgangssituation

Die gemischten Bauflächen (M) sind nach der Baunutzungsverordnung entsprechend ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung unterteilt in die Baugebiete Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK). In den Bauflächen ist i. d. R. Wohnen und Gewerbe zulässig.

In dem vorliegenden Entwurf des FNPs werden nur Gemischte Bauflächen dargestellt. Es ist vorgesehen, nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren die Kerngebiete zu definieren, da diese wegen der besonderen Zulässigkeit von Handelsbetrieben schon in der vorbereitenden Bauleitplanung einer besonderen Betrachtung bedürfen.

Eine Aufgabe des FNPs ist nach § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Gleichzeitig sind auch nach Nr. 8 a) die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Ziel der Stadtentwicklung ist es somit, die Funktionsmischungen in den Gemischten Bauflächen zu erhalten.

#### 3.2.3.2 Bauflächen im Bestand

Die Darstellung von gemischten Bauflächen orientiert sich überwiegend am Bestand. Insbesondere Gebiete, die sich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung oder ihrer historischen Entwicklung unter besonderen städtebaulichen Faktoren als geeignete Standorte für die Mischnutzung von Wohnung und Gewerbe darstellen, sind im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen. Dies betrifft z. B. Mühlhäuser Str./Oppenheimstr./Rennbahn, Kasseler Str./Herrenmühlenstr. sowie Bereiche der Oststadt.

Das Kerngebiet (MK) wird sich auf Bereiche des unmittelbaren Stadtzentrums (Karlstraße, Querstraße, Karlsplatz) beschränken.

In den Ortsteilen wird den geprägten und gewachsenen Strukturen entsprochen. Dort soll neben dem Wohnen auch die typische dörfliche Nutzung möglich sein. Die Darstellung als gemischte Baufläche (M) im FNP ist am besten geeignet, um diese Gebiete als Dorfgebiete (MD) oder Mischgebiete (MI) zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

#### 3.2.2.3 Entwicklungsflächen

Als Entwicklungsfläche werden im B 37 Bleiweißmühle zwei kleine Teilbereiche von insgesamt 0,98 ha als ausgewiesen. Diese entstehen in Verbindung mit Straßen- u. Brückenbau zur Schaffung Verbindung Eichrodter Weg in Richtung Osten.

Die zweite geplante Fläche ist die vorgesehene Kerngebietsfläche im Gebiet „Tor zur Stadt“. Die laufenden Bebauungsplanverfahren erfolgen parallel zum Flächennutzungsplan, so dass hier keine weiteren Erläuterungen notwendig sind.

#### 3.2.4.1 Sondergebiete (SO)

Sondergebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen und werden nach §10 und §11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Zweckbestimmung der Sondernutzung wird im Flächennutzungsplan definiert.

## Anlage 1

### 3.2.4.2 Sonderbauflächen im Bestand

#### Sondergebiet Einzelhandel

- B 3.1 Obere Mühlhäuser Straße
- B 10 Kammgarnspinnerei
- B 12.1 AWE Stammwerk (Teilbereich für Möbel)
- B 14 Gries (Teilbereich für Bau/Gartenbranche)
- B 1HZ Neue Wiese
- Altstadtstraße (Möbelhandel)

Die drei großen Einkaufszentren Marktkauf (B 3.1), Alte Spinnerei (B10) und PEP (B1HZ) haben sich als Versorgungsstandorte etabliert. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne AWE Stammwerk und Gries sind die speziellen Branchen Möbel bzw. Bau/Garten möglich.

#### Sondergebiet für Sport und Freizeit Sportpark Katzenaue

Im Bereich der Katzenaue sind die wesentlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Eisenach konzentriert. Neben dem attraktiven Freizeit- und Sportbad aquaplex gibt es die Handball/Sporthalle, das Stadion und weitere Anlagen.

#### Sondergebiet Erholung

- Erbstal
- Landgrafenberg

Diese Sondergebiete dokumentieren den gewachsenen Bestand. In diesen Bereichen gibt es kleine Gärten mit typischen Lauben und rein gärtnerischer Nutzung, aber auch größere Grundstücke mit Wochenendhäuser und Erholungsfunktionen.

#### Sondergebiet für Anlagen zur Gewinnung von Windenergie

Der Regionalplan Südwestthüringen legt das Gebiet Reitenberg bei Neukirchen als Vorranggebiet Windenergie, das zugleich die Wirkung als Eignungsgebiet hat, fest. Eine genaue Grenzfestsetzung ist im RP auf Grund des Maßstabes nicht möglich.

Im Flächennutzungsplan wird mit der Festsetzung als Sondergebiet die Eignungsfläche anhand natürlicher Gegebenheiten konkretisiert. Damit ist auch eine bessere Orientierung möglich.

Mit der Ausweisung an dieser Stelle wird gleichzeitig eine flächenbedeutsame Windnutzung an anderer Stelle ausgeschlossen.

### 3.2.4.3 geplante Sondergebiete

Entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes werden folgende Sondergebietsflächen unter Berücksichtigung von umweltrelevanten Aspekte, den Erschließungsmöglichkeiten sowie städtebaulichen Prämissen in den FNP dargestellt.

Tabelle 12 geplante Sondergebiete

Kürzel	Bezeichnung	Größe in ha	geplante Nutzung
	Eisenach		
F10	Sportplatz Kasseler Straße	1,57	SO Sport- und Freizeit
F 14	Palmentalaue	4,84	SO Solarnutzung
	Neuenhof		
B 39	Auf dem Werraufer	2,05	SO Campingplatz
	Stregda		
B 40	Stregda-Baumarkt	7,25	SO Handel
B 43	Eisenach-Arena	2,62	SO Freizeit

Der ehemalige Sportplatz in der Kasseler Straße bedarf einer Nachnutzung. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet in der Thälmannstraße sowie der sportorientierten Regelschule bietet sich eine Nutzung für Sport- und Freizeit an. Vorstellbar ist eine Nutzung als Freifläche, aber auch eine bauliche Anlage im kommerziellen Freizeitbereich ist möglich.

## Anlage 1

Die Brache des Heizkraftwerkes im Palmental könnte durch Photovoltaikanlagen sinnvoll nachgenutzt werden. Sowohl die Lage als auch die entsprechenden Voraussetzungen nach dem Energieeinspeisungsgesetz wären vorhanden. Die Sondergebietsfläche wird bis zur westlichen Bebauung ausgedehnt und umfasst auch das bestehende Berufsschulzentrum sowie dem Wohnblock am Hörseleufer, deren Nutzungen weiterhin möglich sind. Mit der Gesamtausweisung sollen alle Möglichkeiten für die Entwicklung des Palmentals offen gehalten werden. Detaillierte Untersuchungen müssen im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Bevor daran konkret geplant werden kann, sind die Ergebnisse der z. Z. durch die Oberen Behörden durchgeführten Hochwasseruntersuchungen abzuwarten.

Der vorgesehene Campingplatz in Neuenhof ist als ergänzende Tourismusfunktion erstrebenswert. Da die Bebauungspläne B 40 (Stregda-Baumarkt) und B 43 (Eisenach-Arena) noch nicht abgeschlossen sind, werden sie hier als geplante Sondergebietsflächen aufgeführt.

### 3.11 Bilanz der Flächennutzung

Tabelle 13 Flächenbilanz aller Flächennutzungen

	ha	ha
<b>Flächen nach Art der baulichen Nutzung</b>		
Wohnbauflächen		<b>502</b>
Gemischte Bauflächen		<b>249</b>
Gewerbliche Bauflächen		<b>222</b>
davon Gewerbegebiete	144	
Industriegebiete	78	
Sonderbauflächen		<b>262</b>
davon f. Windkraft	181	
f. Erholung	35	
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		<b>59,5</b>
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b>		
Autobahn		<b>48,5</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
Flächen für den Straßenverkehr		<b>200</b>
Flächen für Bahnanlagen		<b>75</b>
<b>Flächen für Ver/Entsorgung</b>		<b>21</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>468</b>
davon Dauer-KGA	128	
<b>Wasserflächen</b>		<b>55</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>		
Flächen für die Landwirtschaft	4350	
Flächen für Wald	3783	
		<b>10295</b>
<b>Entwicklungsflächen</b>		
Wohnbauflächen	24,80	
Gewerbeflächen	21,35	
Industriegebiete	18,06	
Gemischte Bauflächen	2,45	
Sondergebiete	18,33	
Gemeinbedarfsflächen	3,97	
	88,96	<b>89</b>
		<b>10384</b>

Die Flächenermittlung basiert auf den im FNP dargestellten Nutzungsarten.