

# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“**

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung**



# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

*Auftraggeber:*

**Stadt Eisenach**

Markt 2

99817 Eisenach

*Auftragnehmer:*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**

*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>0. Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Stadtentwicklungskonzept	
3.3    Flächennutzungsplan	
3.4    Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
4.1    Geografische Lage und Topografie	
4.2    Naturräumliche Verhältnisse	
4.3    Schutzgebiete / Biotope	
4.4    Denkmalschutz	
4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6    Verkehr	
4.7    Nutzungsbeschränkungen	
4.8    Altlasten	
4.9    Immissionen, Emissionen	
4.10   Grund und Boden	
4.11   Geologie / Hydrogeologie und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>13</b>
5.1    Städtebauliches Grundkonzept	
5.2    Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3    Bauweise	
5.4    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5    Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6    Verkehrstechnische Erschließung	
5.7    Technische Infrastruktur	
5.8    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9    Übernahme, Kennzeichnung	
5.10   Klimaschutzklausel	
5.11   Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB	
<b>6. Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
6.1    Artenschutz	
6.2    Grünordnung / Umweltbelange	

## Anlage

- Flächenkennwerte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek*; Stand: Oktober 2018)
- Schallimmissionsprognose LG 116/2020 /Ingenieurbüro Frank & Schellenberger /12.01.2021:  
12.01.2021:
- Erschließungsplanung von HSP

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
8. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
14. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
15. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

## 1. Veranlassung und Ziele

Der vom Palmental nördlich aufsteigende Hang wurde bereits Ende 1860 mit repräsentativen Gebäuden und Stadtvillen bebaut. Die Lage des Südhanges in Flussnähe und mit einer ganztägigen und –jährigen Sonneneinstrahlung stellte sich als besonders wohnenswert dar. Durch die verschiedenen Zeitepochen entstanden vielfältige Wohnbauten, die teilweise den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr entsprechen.

Die Erschließung entsprach den damaligen Ansprüchen und ist mittlerweile für eine Wohnnutzung nicht mehr als gesichert anzusehen.

Die vorhandene städtebauliche Situation begründet die Notwendigkeit der Durchführung einer Bauleitplanung, um die einzelnen Bereiche städtebaulich zu ordnen und nachhaltig zu entwickeln. Die notwendigen Erschließungsanlagen können festgelegt und nachher anteilig in einem Verfahren umgelegt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr.: StR/0346/2006 vom 07.04.2006 hat der Stadtrat bereits die Grundlage für die weitere Bauleitplanung geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zunächst weiträumig gefasst. Im Frühjahr 2016 wurde für diesen Geltungsbereich bereits das Umweltscooping durchgeführt. Der mittlerweile erarbeitete Vorentwurf wurde als Ergebnis des Scopingverfahrens gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig im Geltungsbereich geändert. Aus dem Vorentwurf entstehen zwei Teilbepauungspläne. Der östliche Teil des Bebauungsplanes wird verfahrensseitig als Teilbepauungsplan Nr. 44.1 „Palmental Ost“ fortgeführt.

Die Stadt Eisenach stellt den Bebauungsplan Nr. 44.1 „Palmental Ost“ auf, um eine weitere Wohnbebauung am östlichen Stadtgebiet zu ermöglichen. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt die Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft.

Da der bisherige Standort teilweise im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Geplant ist an diesem Standort ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

**Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.**

Entsprechend der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind hier gesonderte Vorgaben umzusetzen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes (vgl. Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 2,16 ha. Er liegt in der Gemarkung Eisenach, Flur 23 und beinhaltet die Flurstücke:

1302/1 (Straße) \* tw, 1304\* tw, 1305, 1303/1, 1303/2, 1306, 1307, 7793, 7794, 7795, 7796, 1314, 1315/2, 1308, 7021, 1318/18, 1309, 7492\* tw, 1313/1 und 1315/1.

\* tw - teilweise)

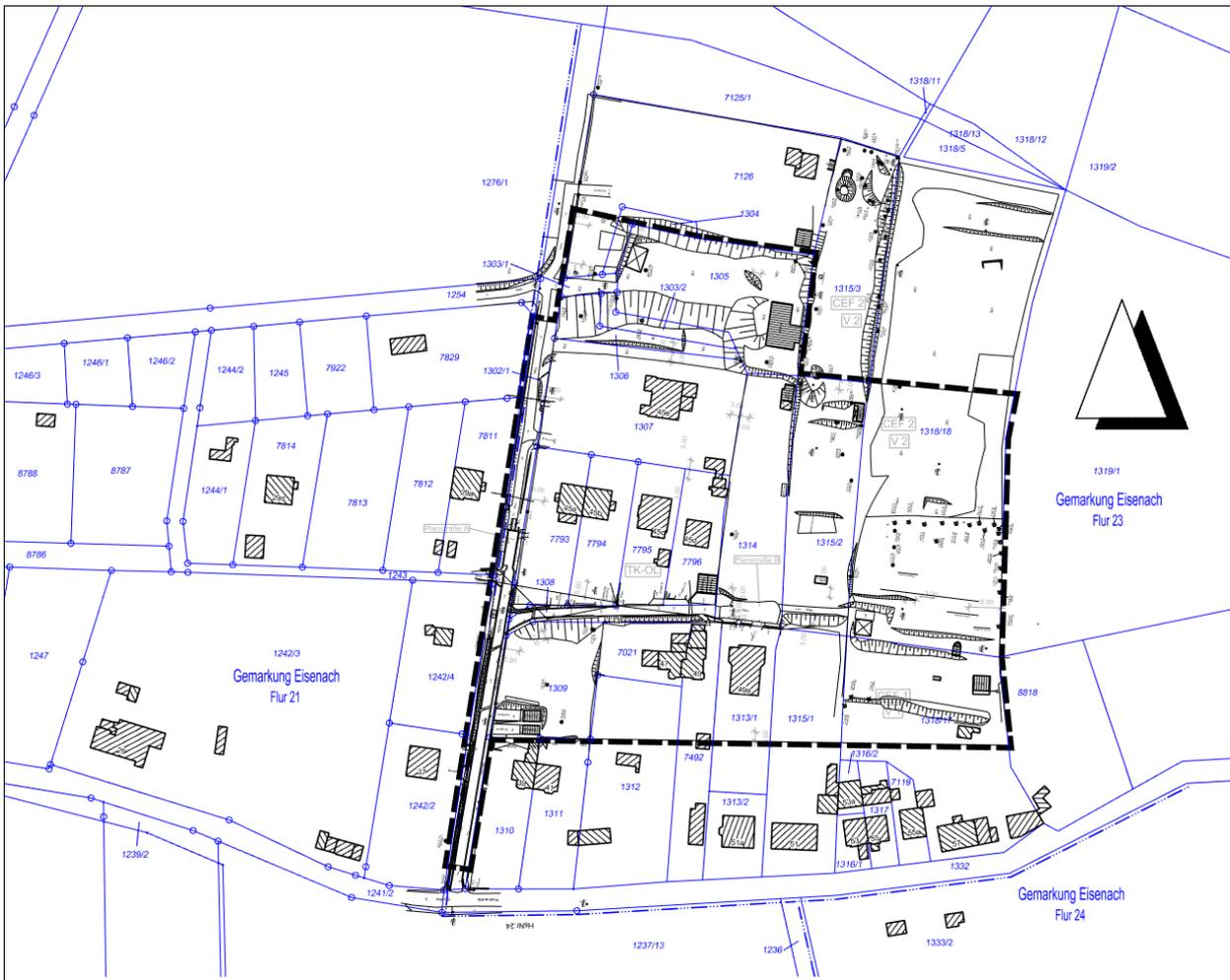


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 44.1 „Palmental Ost“ (schwarz gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLBG ©]

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Eisenach ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt. Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) kann die Stadt Eisenach eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht. D.h., dass sich im Wohnsiedlungsbereich nicht nur ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und durch ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen ergeben, sondern auch durch die Magnetwirkung, die die Stadt Eisenach als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region hat.

Nach der Raumnutzungskarte (vgl. Abbildung 2) des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen bereits als Siedlungsbereich dargestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.

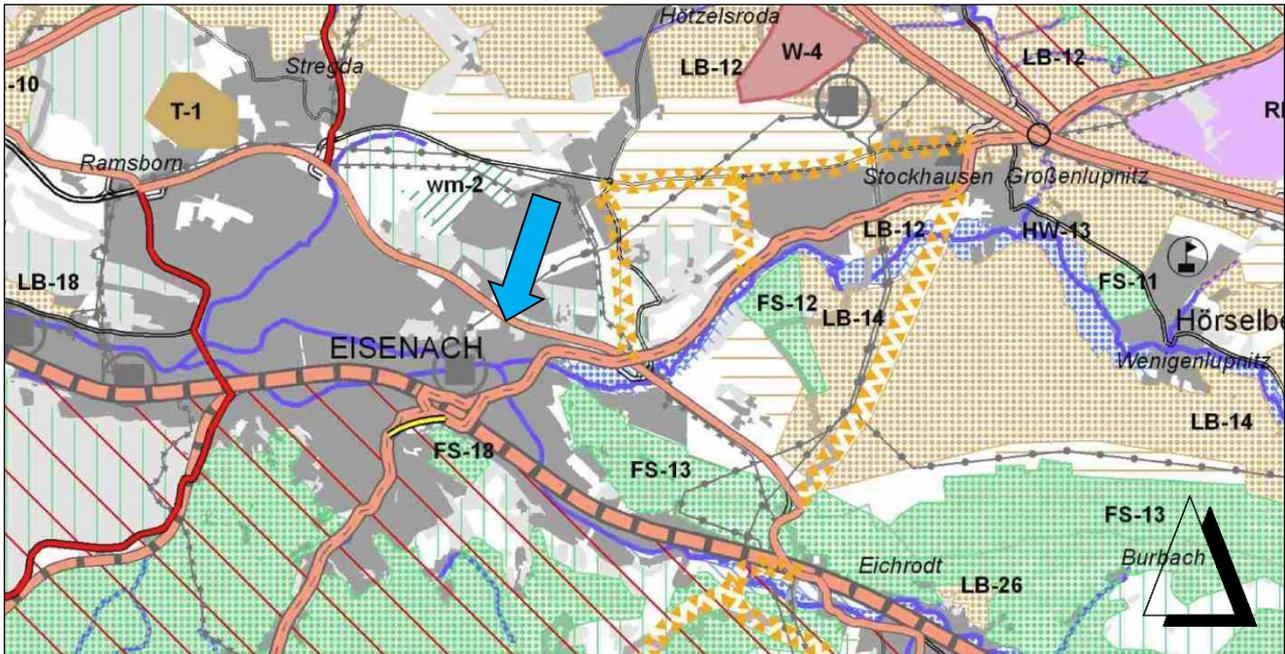


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

### 3.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Eisenach hat bereits seit 2002 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Das ISEK 2030, welches im Dezember 2019 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist mittlerweile die zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts für Eisenach. Im Zusammenhang mit der Teilnahme am Bundes-Wettbewerb „Stadtumbau-Ost“ im Jahr 2002 wurde erstmals ein Stadtentwicklungskonzept für Eisenach entwickelt, eine erste Fortschreibung erfolgte 2006.

Für den unmittelbaren Planbereich wurden im ISEK keine Vorgaben formuliert.

Das Angebot für die nachgefragten, individuellen Wohnformen soll insbesondere auf integrierten Standorten geschaffen werden. Gemäß Stadtentwicklungskonzept zählt der Bereich Palmental durch die vorhandene Kleingliedrigkeit sowie den hohen Grünanteil zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt.

Die Inanspruchnahme neuer, ergänzender Wohnbauflächen entlang der nördlichen Siedlungsgrenze im Bereich Palmental runden den Stadtkörper ab.

Die klar gegliederte Bebauungsstruktur soll erhalten werden. Für den Bereich Palmental ist eine planungsrechtliche Untersuchung mit dem Ziel notwendig, Neubebauung durch Lückenschluss und Ergänzungsflächen zu ermöglichen und eine klare Abgrenzung zum grünen Ortsrand festzulegen. Parallel zum Palmental im östlichen Bereich sollen durch eine bauleitplanerische Abrundung weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Mit Beschluß Nr. 0576StR/2016 wurde am 04.08.2016 der Flächennutzungsplan beschlossen.

Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan besteht ein Bedarf an Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es sollen entsprechende Entwicklungsflächen ausgewiesen werden. Im Palmental ist im Rahmen der klar gegliederten Bebauungsstruktur eine weitere Wohnbebauung durch Lückenschluss und Ergänzungsflächen unter Berücksichtigung einer eindeutigen Abgrenzung zum grünen Ortsrand möglich.

Im FNP ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche enthalten (vgl. Abbildung 3). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

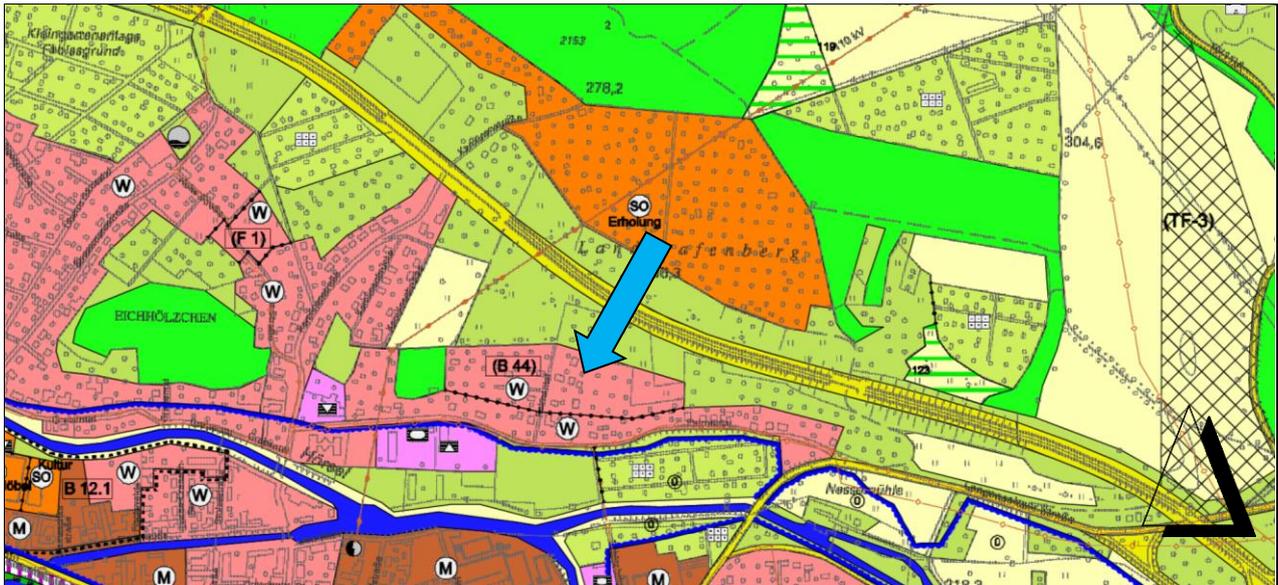


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

### 3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Die Kommune kann das beschleunigte Verfahren nur anwenden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Umsetzung dieses Städtebauprojektes gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG unterliegt weder der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls noch ist das Vorhaben UVP-pflichtig, da die jeweiligen Prüfwerte nicht erreicht, bzw. überschritten werden. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet mindestens 3.000 m (Nr. 14 „Hainich“), als auch die nächstgelegenen FFH-Gebiete mindestens 2.500 m (Nr. 36 „Hainich“ und Nr. 51 „Hörselberge“) entfernt sind. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben generell auszuschließen. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Eisenach. Es befindet sich nördlich der Straße „Palmental“ am Hang. Das Gelände im Geltungsbereich steigt stark von Süden nach Nord an. Dabei wird ein Höhenunterschied von insgesamt ca. 40 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 220,0 m bis 260,0 m über dem Meeresspiegel (Steigungen bis zu 30 %).

## 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet selbst ist im westlichen Bereich bereits bebaut. Der östliche Bereich wird als Gartenland genutzt, er grenzt an eine Waldfläche an. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Palmental“. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B19 (vgl. Abbildung 4).

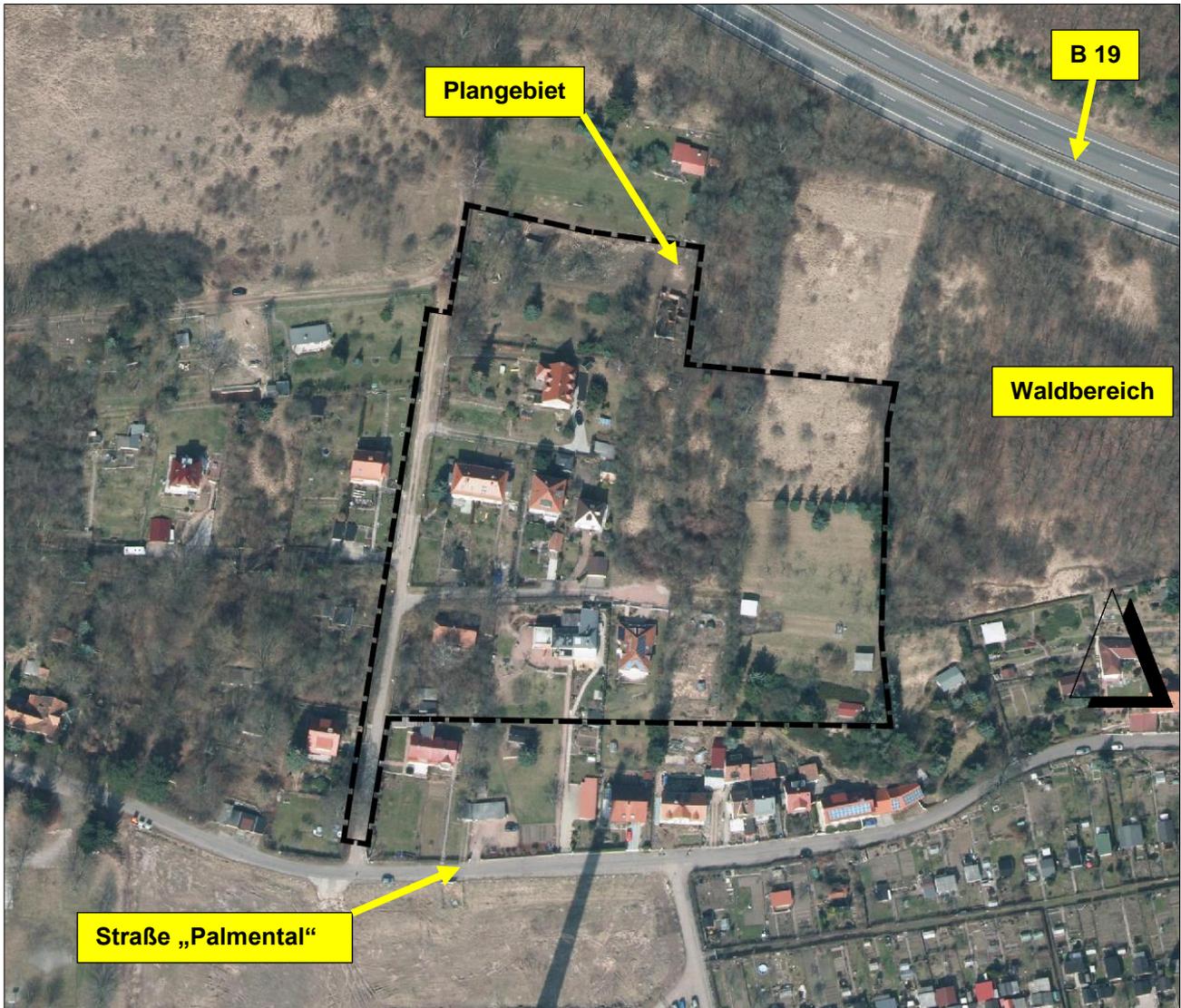


Abbildung 4: naturräumliche Verhältnisse - Auszug; DOP [Quelle: TLBG ©]

## 4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Weder im Plangebiet selbst noch direkt angrenzend sind Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, bzw. im Sinne des Wasserrechtes vorhanden. Das gleiche gilt für gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

## 4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

#### **4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Hier sind bereits Erschließungsstraßen vorhanden. Darüber hinaus gibt es auf der Fläche genutzte und ungenutzte Gartenlauben und eine Bauruine, die wieder in die Bebauung einbezogen werden soll.

#### **4.6 Verkehr / technische Infrastruktur**

Das geplante Gebiet ist bereits über die Straße „Palmental“ erschlossen. Die momentane Erschließung erfolgt über die Straße „Palmental“ aus westlicher Richtung und über eine Stichstraße am Hang mit Abzweigen in westliche und östliche Richtung. Diese Stichstraße mit ihren Abzweigen ist nicht grundhaft ausgebaut. Wobei die Querschnittsbreiten der Verkehrsflächen auch nicht regelgerecht sind. Wendemöglichkeiten sind nicht vorhanden. Hier werden Maßnahmen erforderlich. Das Gebiet ist nicht an die städtische Kläranlage angeschlossen. Ein Abwasserkanal existiert nicht. Die vorhandenen Wohnbauten verfügen bis auf zwei Häuser über keine Abwasserentsorgung. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in Sickergruben. Das Oberflächenwasser der Stichstraße versickert auf einem Privatgrundstück auf der Südseite der Straße „Palmental“. Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon ist vorhanden (vgl. Abbildung 5).



**Abbildung 5:** Bauverbotzone zur B19 [Quelle: TLBG ©]

Gemäß § 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen des *Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)* dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Abstände sind gewährleistet, da sich der Geltungsbereich ca. 65 m von der B19 befindet.

## 4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aufgrund der Hanglage sowie des zu beachtenden Waldabstandes im Osten des Plangebiets.

### Waldabstand

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde (Mail vom 08.04.2019) „[...] schließt sich im Osten an das Plangebiet ein verwilderter Obstgarten an, der sich ohne Pflege langfristig zu Wald entwickeln wird. Hier sollte auf den Eigentümer eingewirkt werden, die Pflege der Obstwiese wieder aufzunehmen. Sollte kein Eigentümer feststell- oder auffindbar sein, kann gemäß Einführungsgesetz zum BGB ein Vertreter seitens der Stadt bestellt werden.

Da der Boden flachgründig ist und die Südhanglage die geringe Wasserversorgung verschärft, ist ein Abstand von 10 m, besser mehr, zwischen Grundstücksgrenze und geplanter Bebauung vorgeschrieben werden [...]“ (vgl. Abbildung 6).

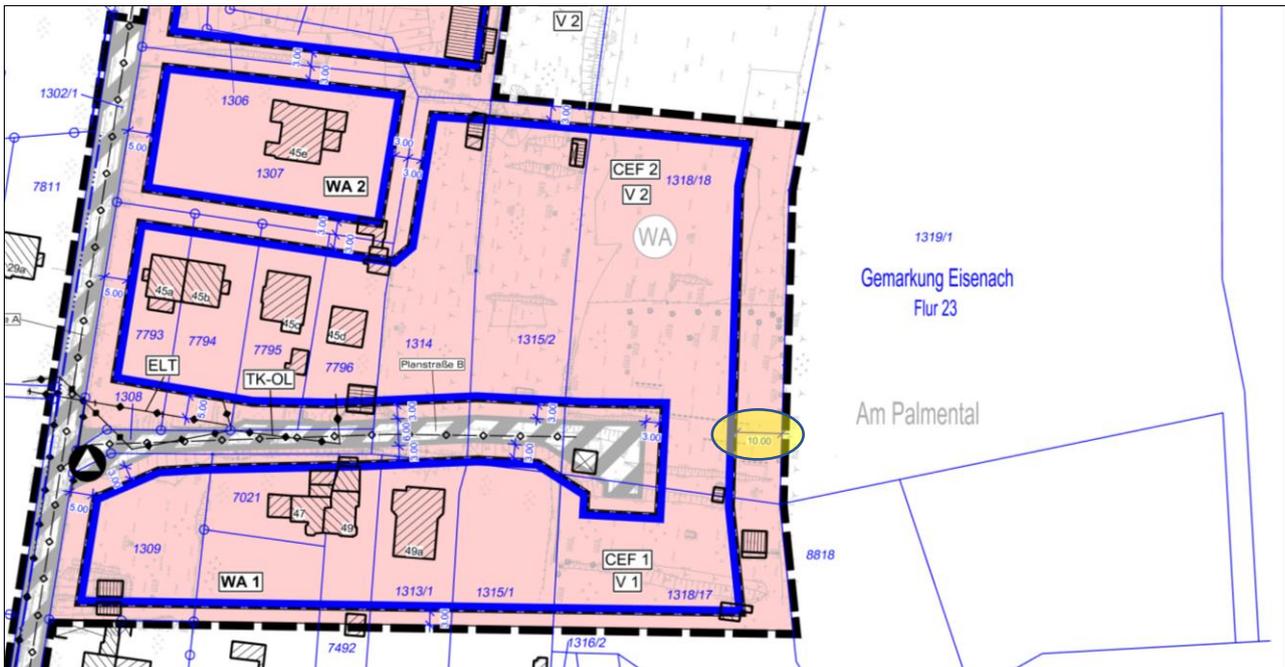


Abbildung 6: Waldabstand 10,00 m - Auszug (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

## 4.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 44.1 liegen keine Anhaltspunkte oder Informationen zu Altlasten, altlastverdächtigen Flächen oder Altablagerungen vor. Es ist derzeit davon auszugehen, dass der Geltungsbereich nicht mit Schadstoffen belastet ist. Sollten Tatsachen bekannt werden, die auf eine Kontamination eines Grundstücks oder Grundstücksteils hindeuten, sind diese der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Auf die Mitteilungspflicht gemäß Thüringer Bodenschutzgesetz wird verwiesen.

### Kampfmittelgefährdung

Gemäß der Stellungnahme der *Tauber Delaborierung GmbH* zur Anfrage des TAV ist bei Erschließungsarbeiten von einer Kampfmittelgefährdung im Planbereich auszugehen. Es wird im Vorfeld von Bauarbeiten empfohlen eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittlräumfirma vornehmen zulassen.

#### **4.9 Immissionen, Emissionen**

Die Straße „Palmental“ dient als reine Anliegerstraße zur Erschließung des Wohngebiets. Mit einer erhöhten Lärmbelastung ist daher nicht zu rechnen. Die Lärmbelastung aus Richtung Norden von der B19 hat sich mit der Verlegung der BAB 4 und der Umstufung der alten Trasse als Bundesstraße zudem verringert. Die B19 liegt in einer Entfernung von ca. 70 m von der zukünftigen Bebauung (Baufeld 3) entfernt. Zur Abklärung der Immissionsschutzproblematik wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben (siehe auch Punkt 5.11 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB“).

#### **4.10 Grund und Boden**

Mit Ausnahme der Stichstraße, die sich im städtischen Eigentum befindet, gehören die Flächen verschiedenen Privateigentümern.

#### **4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung**

##### Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Eisenach zwischen der B 19 im Norden und der Straße „Palmental“ in südexponierter Hanglage. Geologisch befindet sich der Standort nach Aussage der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in der Nordwest-Südost-streichenden Eisenach-Creuzburger Störungszone.

Im Bereich dieser geologischen Lagerungsstörung sind die Gesteine des Unteren bis Oberen Muschelkalks (Karbonat-, Dolomit-, Anhydrit-, Silt- und Mergelsteine, z. T. verkarstet), des Unteren bis Oberen Keupers (Ton- und Schluffsteine, tw. mit Steinmergeleinlagerungen bzw. im Unteren Gipskeuper mit Gipseinlagerungen) sowie des Unteren und Mittleren Lias (blaugraue Kalkmergel-, Feinsand-, Tonsiltsteine) mehrfach gegeneinander verworfen und kompliziert verstellt. Aus Bohrungen auf dem Gelände des südlich gelegenen Schulkomplexes ist auf engem Raum sowohl sehr steiles als auch flaches Einfallen der Schichten bekannt.

##### Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung.

Aufgrund der tektonisch und atektonisch äußerst kompliziert ausgebildeten geologischen Untergrundverhältnisse sind für künftige Baumaßnahmen grundsätzlich lokale Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Hierbei sollte insbesondere auch die Subrosionssituation beachtet werden, da südlich des Planungsgebietes aufgrund von Gips- bzw. Karbonatauslaugungen im Mittleren Muschelkalk und Unteren Gipskeuper auch Subrosionsprozesse (Erdfallbildungen) beschrieben werden.

##### Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Vorfluter für das Grundwasser ist vermutlich die Nesse bzw. die Hörsel. Der Grundwasserflurabstand im Norden des Planungsraum beträgt > 50, im Süden > 20 m unter der Geländeoberfläche. Schichtwasser kann jedoch auch flacher auftreten.

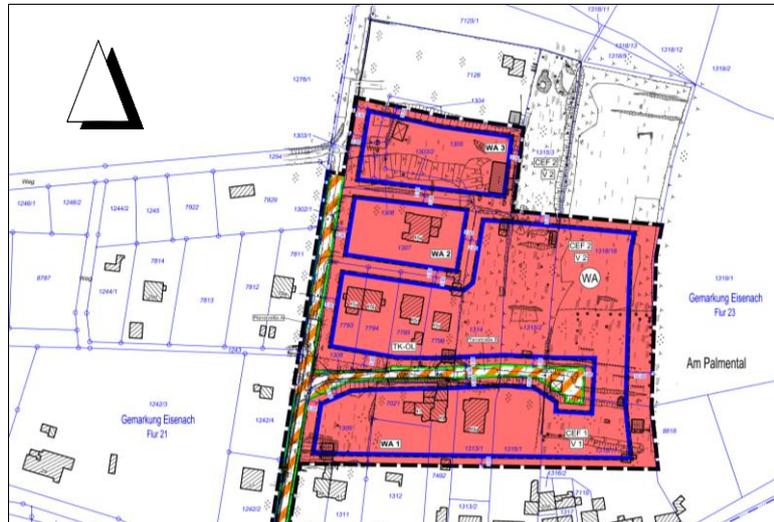
(Quelle: Stellungnahme TLUG, 15.12.2015)

Es liegt ein Baugrundgutachten des Büros HOFFMANN. SEIFERT. PARTNER vor.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden. Hierzu werden ausschließlich Wohnhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zugelassen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen (vgl. Abbildung 7).



**Abbildung 7:** Entwurf Bebauungsplan – Stand: Februar 2021  
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Bestandssituation und entsprechend der geplanten Nutzung.

- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude vorherrschenden Hauptnutzung haben.

#### Begründung

Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, Ferienunterkünfte im Wohngebiet zuzulassen. Die getroffene Festsetzung dient dazu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine untergeordnete Nutzung für bestimmte Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen, welche gleichzeitig aus Sicht der Stadt Eisenach keinen wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens sowie eine Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange nach sich ziehen können. Insbesondere spielt dabei die Frequentierung, das Tag-Nacht-Verhalten (Anreise und Urlaubsgebaren in der Nacht) und der Privatsphäre in einem Wohngebiet (nachbarrelevante Aspekte) eine Rolle. Aus Sicht des Satzungsgebers würde eine Ansiedlung von z.B. einem Hotel oder einer Pension den anvisierten Zielen entgegenlaufen.

Nach Ansicht der Stadt werden die zuvor genannten Aspekte durch die entsprechende Feinststeuerung der Zulässigkeiten (zulässig sind als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben) entsprechend gewürdigt und es erfolgt kein genereller Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, welche für die touristische Entwicklung der Stadt Eisenach ebenfalls bedeutsam sind.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" Baufläche WA 1 und WA 2 wird die GRZ auf 0,4 und für die Baufläche WA 3 auf 0,3 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ wird für das WA 3 mit 0,3 unter dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Mit der Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit um 10% soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da weniger Bodenfläche versiegelt wird.

- **Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse begrenzt.

- **Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird auf 7,0 m begrenzt.

Begründung

Die Festsetzung entspricht den Traufhöhen der vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

- **Definition – max. Traufhöhe**

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnitlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, mittig der baulichen Anlage. Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Traufhöhe. Zur Umsetzung wurde die Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; DGM2 [Quelle: TLBG ©]) in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

- **Begrenzung der Wohnungsanzahl**

Zulässig sind 2 Wohnungen je Wohngebäuden.

Begründung

Aufgrund der eingeschränkten Verkehrserschließung wird die Wohnungsanzahl begrenzt, um eine zusätzliche Belastung der Anwohner zu vermeiden.

### 5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung

Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Mischverkehrsfläche, öffentlicher Fußweg, Wirtschaftsweg und private Mischverkehrsfläche) und den überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

Begründung

Die Einschränkung bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen dient der Wahrung eines angemessenen lichten Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Ansonsten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14

(1) BauNVO grundsätzlich in der gesamten Baufläche möglich, d.h. auch im rückwärtigen Bereich der Flurstücke. Einfriedungen werden ausnahmsweise im 3,0 m Abstand zugelassen, wenn diese den Straßenraum nicht einschränken, bzw. die Sichtverhältnisse für den Verkehr nicht behindern.

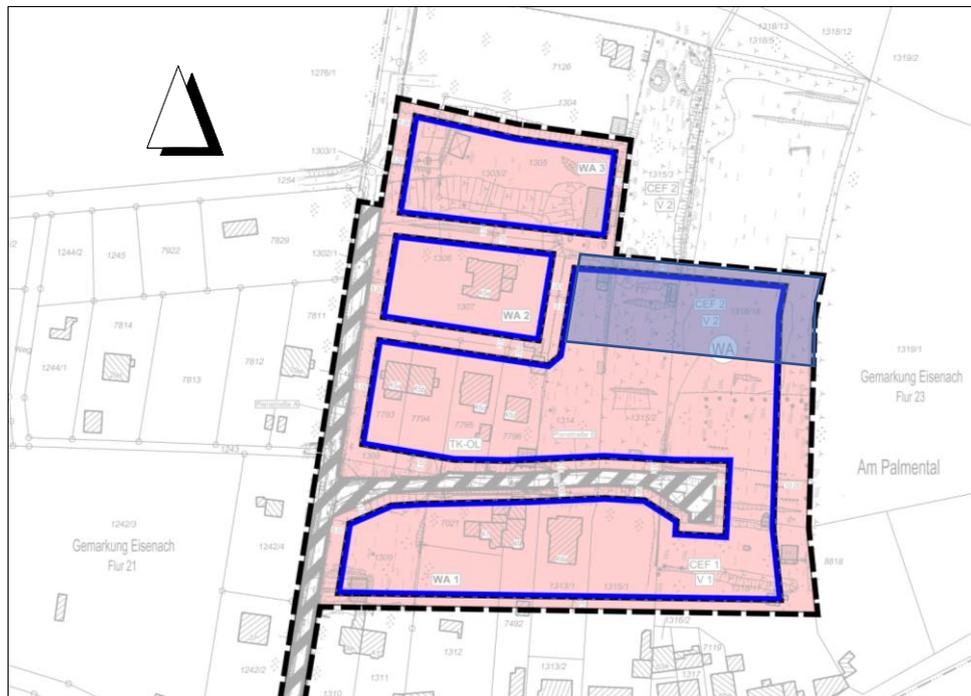
#### 5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- **Dachdeckung**  
Als Dachdeckung werden alle blendfreien Materialien sowie Kies- und begrünte Dächer zugelassen.
- **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

##### Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Dies ist insbesondere an diesem Standort notwendig, da er den Abschluss der Ortslage darstellt und den Übergang zur freien Landschaft prägt. Die Festsetzungen lassen einen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu, geben jedoch eine grundlegende Richtung für die Gestaltung vor.

#### 5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche



**Abbildung 8:** Baugrenzen - Entwurf Bebauungsplan –  
Stand: 01.02.2021 (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR)

Das Baufeld nord-nordöstlich der Planstraße B wird, nach den Vorgaben der Stadt Eisenach, so festgesetzt, dass eine Bebauung in 2. Reihe hangaufwärts ermöglicht wird. Es erfolgt somit die Festsetzung einer großen Baufläche, einhergehend mit einer großen überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Abbildung 8).

## 5.6 Verkehrstechnische Erschließung

### Verkehr

Es liegt eine Erschließungsplanung der Stadt Eisenach mit dem TAV und dem Investor (zu Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung) vor, auf deren Basis die Umsetzung erfolgt (siehe Anlage Erschließungsplanung).

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Straße „Palmental“. Dazu muss die vorhandene Stichstraße am Hang grundhaft ausgebaut werden. Von dieser Straße wird eine weitere Stichstraße nach Osten geführt, um die einzelnen Baufelder zu erschließen.

Die Erschließungsstraße hat am Ende einen Wendehammer. Dieser bietet die Möglichkeit zum Wenden von Fahrzeugen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Stichstraßen im Plangebiet werden als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier: Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Für das Baufeld nord-nordöstlich der Planstraße B wird keine öffentliche Verkehrserschließung festgelegt. Hier muss die verkehrliche Erschließung über „private Verkehrsflächen“ erfolgen (vgl. Abbildung 9 und Anlage Erschließungsplanung).

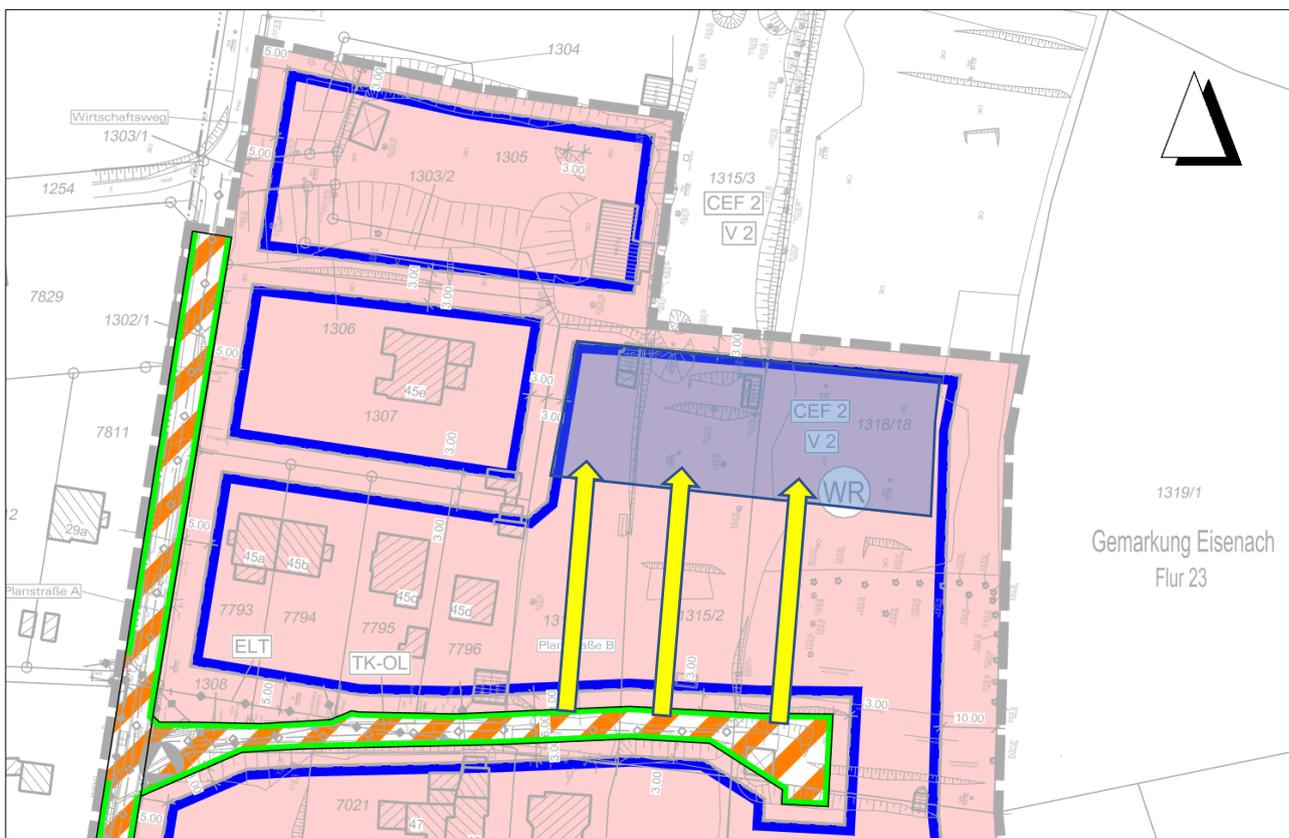


Abbildung 9: Zufahrten für hinter liegende Bebauung über „private Verkehrsflächen“ (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

### HINWEISE

Bei der verkehrstechnischen Erschließung, ausgehend von Planstraße B Richtung Norden, ist zu beachten, dass eine außerordentlich starke Steigung des Geländes (ca. 30 %) vorhanden ist. Die Befahrbarkeit einer so steilen Erschließungsanlage birgt Gefahren (Rutschgefahr bei Nässe und Frost). Auch ist aufgrund des Gefälles bei Regenereignissen damit zu rechnen, dass das ablaufende Oberflächenwasser die unterhalb der Planstraße B befindlichen Wohnhäuser beeinträchtigen kann. Auch die Anordnung von Querrinnen wird derartige Situationen nicht verhindern können, da das ablaufende Wasser durch die hohe, zu erwartende Fließgeschwindigkeit ihre Wirkung verlieren lässt. (siehe Anlage Erschließungsplanung).

### ***Ruhender Verkehr***

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

### ***Fußläufige Erschließung***

Fußläufig ist das Plangebiet bereits über die Straße „Palmental“ zu erreichen.

## **5.7 Technische Infrastruktur**

### ***Elektroversorgung***

Die Versorgung kann bedarfsgerecht aus dem Netz der angrenzenden Straßenbereiche erfolgen. Im Plangebiet befinden sich Elektro-Freileitungen.

### ***Gasversorgung***

Die Versorgung mit Gas kann bedarfsgerecht aus dem Netz der angrenzenden Straßenbereiche erfolgen.

### ***Trinkwasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen kompletten Neubau der Trinkwasserleitung gemäß Erschließungsplanung (siehe Anlage Erschließungsplanung).

### ***Schmutzwasserentsorgung / Regenwasserentsorgung***

Da das gesamte Palmental als abwassertechnisch nicht erschlossen angesehen werden kann, ist zur inneren Erschließung des Plangebietes daher auch die äußere Erschließung mit Anschluss an den Tiefkanal notwendig. Der Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal (TAV EE) hat die Planung für die gesamte Erschließung an das Büro *Hofmann, Seifert und Partner* (HSP) übertragen. Die äußere Erschließung ist für das gesamte Palmental notwendig. Die Notwendigkeit ergab sich, weil die Bebauung im Palmental nicht ordnungsgemäß an das öffentliche Netz angeschlossen und mittlerweile auch die Einleitung in die „Nesse“ gesetzlich verboten wurde. Hierzu ist angedacht, das Abwasser und Schmutzwasser über ein Pumpwerk, mittels Dükerung durch die „Nesse“ an die „Schlachthofstraße“ anzuschließen, das Regenwasser in die „Nesse“ einzuleiten und eine neue Ringleitung für die Wasserversorgung über die „Karolinenstraße“ zu schaffen, um die erforderliche Löschwassermenge nachzuweisen.

### ***Telekommunikationsanlagen***

Die Versorgung mit Telekommunikationsanbindungen kann bedarfsgerecht aus dem Netz der angrenzenden Straßenbereiche erfolgen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikations-Freileitungen.

### ***Abfallentsorgung***

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Aufgrund der steilen Zufahrtsbedingungen und begrenzter Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurde ein zentraler Standort für die Behälter markiert.

### ***Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt***

Im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch entsprechende Hydrantenstandorte die Löschwasserbereitstellung (48 m<sup>2</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden) nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt kann direkt über die Straße „Palmental“ erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist im Gebiet am östlichen Stichstraßenende vorgesehen (Wendehammer).

Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu beachten. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Diese sind im Bereich der öffentlichen Straße abzusichern. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO), der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2017) und nach DIN 14 090 zu planen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Löschwasser aus den Gewässern „Nesse“/„Hörsel“ zu entnehmen. Diese verlaufen ca. 100 m entfernt von der südlichen Zufahrt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Somit könnte das gesamte Plangebiet von einer entsprechenden Entnahmestelle im Gewässer abgedeckt werden (Radius von 300 m um das Brandobjekt). Die örtliche freiwillige Feuerwehr verfügt auch über die entsprechend notwendigen technischen Voraussetzungen zur Löschwasserentnahme aus Gewässern (Pumpen und mobile Sperre mit entsprechender Entnahmemöglichkeit).

## **5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten**

### ***Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig. Gegebenenfalls sind für das Baufeld nord-nordöstlich der Planstraße B Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung privatrechtlich zu klären.

## **5.9 Übernahme, Kennzeichnung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB keine Kennzeichnungen und gem. § 9 Abs. 6 BauGB keine nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

## **5.10 Klimaschutzklausel**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### **- Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ wird mit 0,3 unter dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Mit der Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit um 10% soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da weniger Bodenfläche versiegelt wird.

### **- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Eine Abstimmung zu Pflanzmaßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

### 5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB

Dem Ing.-BÜRO FRANK UND SCHELLENBERGER GBR wurde der Auftrag erteilt, die Schallimmissionen für den Straßenlärm der Bundesstraße 19 im Plangebiet „Palmental Ost“ und „Palmental West“ rechnerisch für beide Bebauungspläne zu ermitteln und diese in einer Prognose zu dokumentieren. Die ermittelten Beurteilungspegel für Straßenlärm sind den schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblatt 1 zur DIN 18005 gegenüber zu stellen. Zusätzlich sind die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV informativ zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Prognose werden Festlegungen zum Schallschutz getroffen.

Gemäß DIN 18005 gelten für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) folgende Richtwerte:

- am Tag – 55 dB(A)
- in der Nacht – 45 dB(A).

#### Auszug aus Schallimmissionsprognose LG 116/2020 vom Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER vom 12.01.2021:

„[...] Nach DIN 4109 [6] ergeben sich in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel folgende Lärmpegelbereiche und daraus resultierende erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maße.

$R'_{w,ges}$  der Außenbauteile :

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches, erf. $R'_{w,ges}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,ges}$ in dB
bis 55	I	30	-
56 - 60	II	30	30
61 - 65	III	35	30
66 - 70	IV	40	35
71 - 75	V	45	40
76 - 80	VI	50	45

**Tabelle 2:** Lärmpegelbereiche und erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maße (Quelle: INGENIEURBÜRO FRANK & SCHELLENBERGER)

Nach Tabelle 2 und Abbildung 10 ergeben sich damit die Lärmpegelbereiche I bis III für das Plangebiet. Das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile beträgt damit für Wohnräume 30 dB bis 35 dB.

Die Isophonendarstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels kann der Abbildung 10 entnommen werden.

Für die orange (Lärmpegelbereich III) und gelb (Lärmpegelbereich II) dargestellten Bereiche in Abbildung 10 wird die Realisierung der Anforderungen für Lärmpegelbereich III empfohlen.

Die Realisierung des Lärmpegelbereiches III für den gelb dargestellten Bereich wird aus Gründen der Lärmvorsorge empfohlen [...]“ (vgl. Abbildung 11).

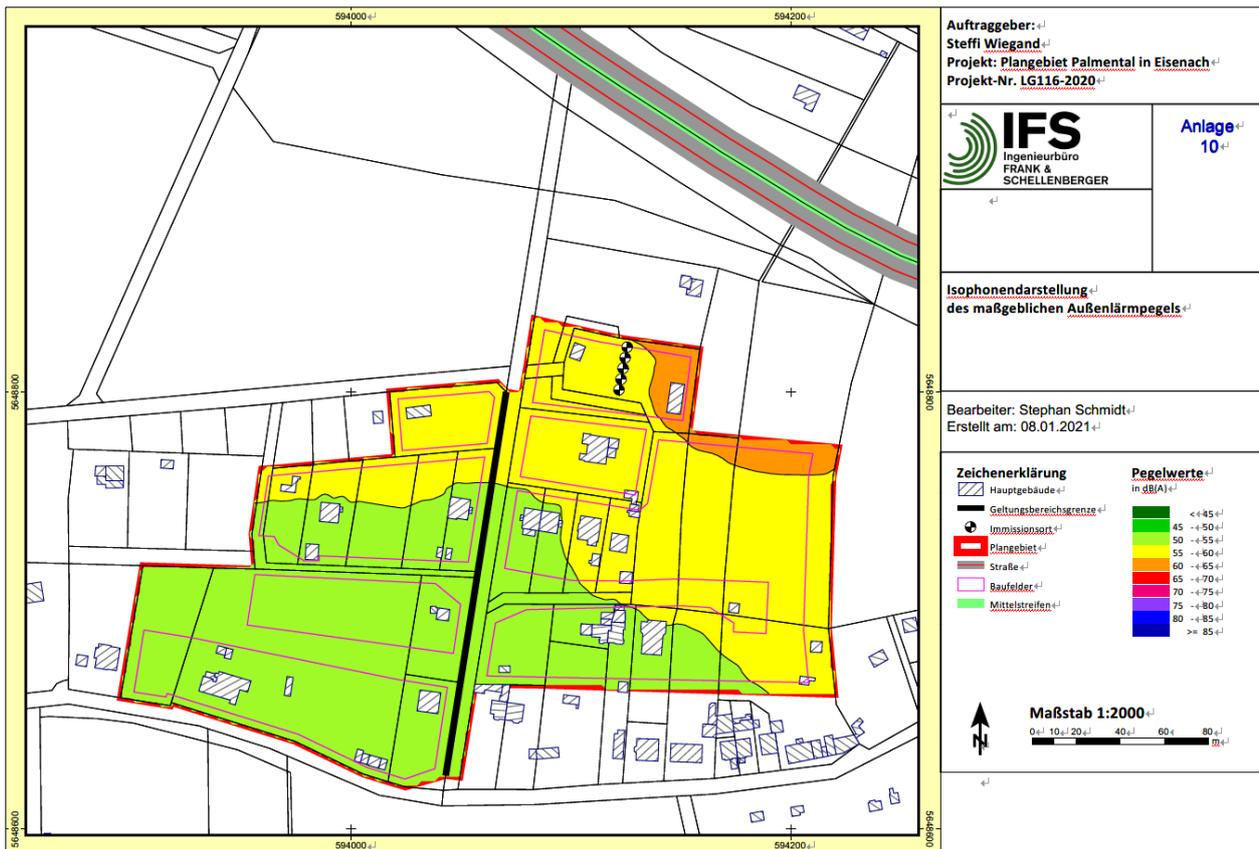


Abbildung 10: Isophonendarstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels (Quelle: INGENIEURBÜRO FRANK & SCHELLENBERGER)

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wird der gelbe und orangene Bereich als **Lärmpegelbereich III** im Bebauungsplan dargestellt. In diesem Bereich müssen die Bauherren die entsprechenden Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen beachten.

▪ **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnlichem im "Lärmpegelbereich III" entsprechend den Anforderungen der Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1:2016 auszubilden.

Der Lärmpegelbereich III ist im Bebauungsplan durch eine dicke „Perlenkette“ dargestellt (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs III (Quelle: INGENIEURBÜRO FRANK & SCHELLENBERGER)

## 6. Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz

### 6.1 Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hat darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes strenge geschützte Tierarten vermutet werden. Daher wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom *Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek* erarbeitet (Stand: Oktober 2018; vgl. Anlage 2).

Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass sich streng geschützte Tierarten die Flächen als Lebensraum nutzen. Folgende Maßnahmen wurden hieraus entnommen und textlich festgesetzt:

#### Kompensationsmaßnahmen

**CEF 1** - Ersatzquartier / Habitatoptimierung und -erweiterung für Fledermäuse (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme) auf dem Flurstück 1318/17 der Gemarkung Eisenach, Flur 23

Vorgezogene Bereitstellung von mindestens 3 artgerechten Ersatzquartieren (Sommerquartier), um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (des Quartierverbunds) im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung zu sichern.

**CEF 2** - Habitatoptimierung und -erweiterung für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme) auf den Flurstücken 1315/3 und 1318/18 der Gemarkung Eisenach, Flur 23

Vorgezogene Bereitstellung von mindestens 3 Ersatznistkästen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung zu sichern.

**V 1** - Ersatzquartier / Habitatoptimierung und -erweiterung für Fledermäuse (Vermeidungsmaßnahme) auf dem Flurstück 1318/17 der Gemarkung Eisenach, Flur 23  
Pro Quartierbaum ist danach mindestens 1 Ersatzquartier zu schaffen, dass für möglichst viele Individuen und verschiedene Arten nutzbar ist.

**V 2** - Habitatoptimierung und -erweiterung für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Vermeidungsmaßnahme) auf den Flurstücken 1315/3 und 1318/18 der Gemarkung Eisenach, Flur 23  
Pro Quartierbaum ist danach mindestens 1 Ersatzquartier zu schaffen, dass für relevante Arten nutzbar ist.

Als CEF-Maßnahme (vorgezogene Maßnahme) werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz. **Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden.**

#### Festsetzungen zu bedingten Nutzungsmöglichkeiten

Bis zur tatsächlichen Bereitstellung von mindestens 3 artgerechten Ersatzquartieren (Sommerquartieren) für Fledermäuse [siehe Festsetzung D) 1.1] und von mindestens 3 Ersatznistkästen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter [siehe Festsetzung D) 1.2], ist die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen (Baufeldfreimachung), als auch die Errichtung von neuen baulichen Anlagen (Wohngebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Erschließungsanlagen) unzulässig.

#### Hinweise zum Artenschutz

### **Organisatorische Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse**

**Bauzeit:** Die Gehölzbeseitigung ist nur außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen zulässig (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), da die Nutzung von Habitatbäumen als Winterquartier durch Fledermäuse eher gering ist.

**Bauverfahren:** Vor der Fällung sind die Bäume auf Spalten und Höhlen sowie die abzutragenden Gehölze auf den Besatz der Stämme und Höhlen durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten wider Erwarten überwinterte Tiere gefunden werden, sind durch die ÖBB entsprechende Meldungen an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu geben und die weitere Vorgehensweise mit dieser abzustimmen.

### **Organisatorische Vermeidungsmaßnahmen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter**

**Bauzeit:** Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

**Bauverfahren:** Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind alle zu fällenden Gehölze auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Prinzipiell ist der Erhalt des betreffenden Baumes zu prüfen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Beseitigung von Höhlenbäumen Ersatz zu bringen, um die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne Zeitverzögerung zu bewahren.

Zur langfristigen Sicherung der Standorte für die Maßnahmen D) 1.1 bis D) 1.4 ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Eisenach und dem Eigentümer abzuschließen bzw. eine Baulast einzutragen.

## **6.2 Grünordnung / Umweltbelange**

Für einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> erfüllt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies trifft für diesen Bebauungsplan zu. Eine Grünordnung sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff sind daher nicht festzulegen.

Dennoch sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB).

### Bestandsbewertung

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Wie in Abbildung 12 ersichtlich, ist der westliche Planbereich bereits mit Wohnhäusern bebaut (Biotoptyp 9110 – *zusammenhängende Wohnflächen*). Der östliche Bereich ist als aufgelassenes Gartenland zu charakterisieren (Biotoptyp 9351 – *Garten in Nutzung*), da sich innerhalb dieser Freiflächen aufgrund von Sukzession ein erheblicher Baum- und Strauchbestand entwickelt hat (Biotoptyp 6224 – *Laubgebüsch frischer Standorte*; Biotoptyp 6310 – *Baumgruppe*) Komplettiert wird das Plangebiet durch die vorhandene Erschließung, bestehend aus den Straßen „Palmental (Biotoptyp 9213 – *sonstige Straße*), die beide asphaltiert sind (vgl. Abbildung 12).

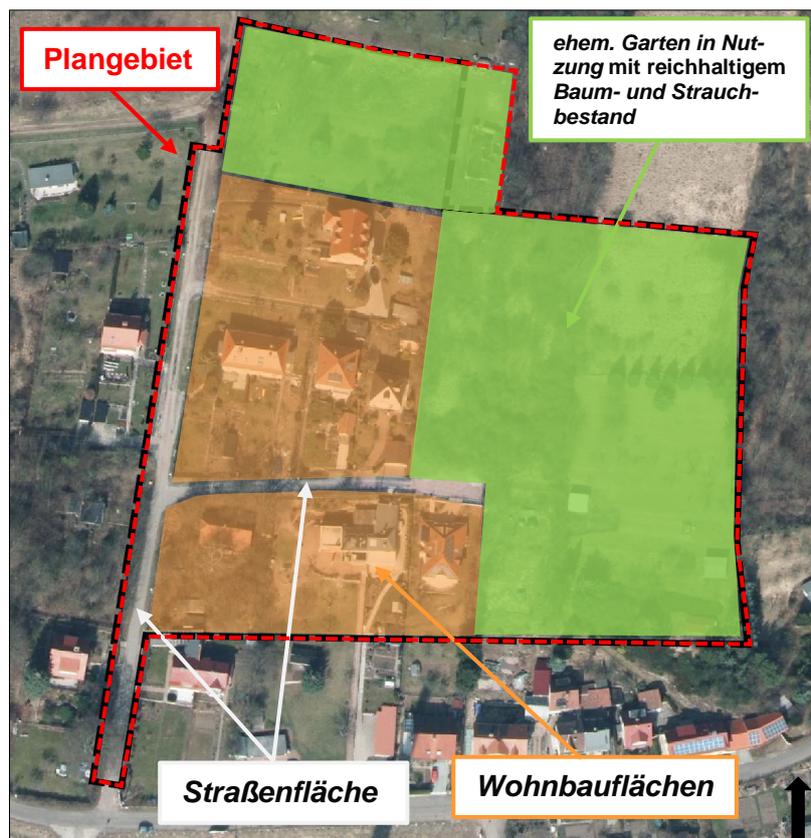


Abbildung 12: Luftbild vom Plangebiet (Quelle Luftbild: GEOPROXY THÜRINGEN)

Geschützte Pflanzenarten sind momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben, um einschätzen zu können, ob streng geschützte Tierarten das Plangebiet als Lebensraum nutzen (BÜRO FÜR GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG - DIPL.-ING. INES ANDRACZEK; Oktober 2018). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass verschiedene Fledermausarten, Brutvogelarten das Vorhabensgebiet besiedeln, weshalb seine Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als sehr hoch einzuschätzen ist (vgl. auch Pkt. 6.1 bis 6.3 der Begründung).

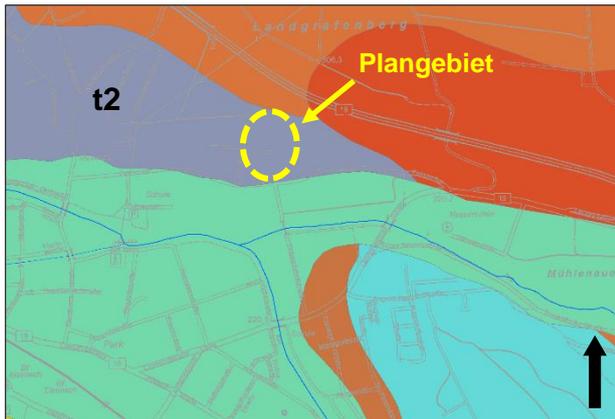
## Schutzgüter Boden und Wasser

Laut Bodengeologischer Karte sind im Plangebiet „Jungpaläozoische bis mesozoische Substrate des Oberperm - Trias“ vorhanden. Konkret handelt es sich im Vorhabensgebiet um die Leitbodenform *Ton, lehmiger Ton (t2)*; vgl. Abbildung 13; QUELLE: [www.tlug-jena/kartendienste](http://www.tlug-jena/kartendienste)).

Durch die exponierte Südhanglage [z.K. Längsneigung zwischen 18-32%!] in Kombination mit dem vorherrschenden tonigen Substrat besteht eine potenziell äußerst hohe Erosionsgefährdung. Eingriffe in die Hanggeometrie sollten daher den getroffenen Empfehlungen der zu erstellenden Baugrundbegutachtungen folgen. Die potenziellen Gefahren von Hangrutschungen / Subrosionserscheinungen können so minimiert werden.

(Quelle: Stellungnahme Bau- u. Umweltamt Abt. 63.2 Umwelt vom 06.11.2020)

Diese Bodenform weist trotz beträchtlicher Wasserspeicherefähigkeit periodisch Wassermangel auf.



Der Wasserhaushalt ist als unausgeglichen zu charakterisieren, da sich Quellen und Schrumpfen bzw. Vernässung und starke Austrocknung abwechseln. Der Boden weist ein vergleichsweise hohes Nährstoffpotential auf und verfügt im Allgemeinen über reichliche Kalkreserve (QUELLE: TLUG „DIE LEITBODENFORMEN THÜRINGENS“, WIE-MAR, 2000.).

**Abbildung 13:** Ausschnitt aus Bodengeologischer Karte (QUELLE: TLUBN; BGKK 100, Abbildung unmaßstäblich)

Auf den nicht versiegelten Freiflächen können alle wichtigen Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser im Boden optimal erfolgen. Die Wertigkeit des Bodens im Bereich der zu bebauenden Flächen im Plangebiet wird daher als hoch eingestuft.

Vorfluter für das Grundwasser ist vermutlich die „Nesse“ bzw. die „Hörsel“. Der Grundwasserflurabstand im Norden des Planungsraums beträgt > 50, im Süden > 20 m unter der Geländeoberfläche. Schichtwasser kann jedoch auch flacher auftreten.

(Quelle: Stellungnahme TLUG, 15.12.2015)

## Schutzgüter Klima und Luft

Vom Plangebiet geht derzeit keine Luftbelastung für den Landschaftsraum aus. Durch die Ortsrandlage und die angrenzenden Offenlandbereiche besteht eine nahezu natürliche Luftzirkulation. Das Plangebiet ist dem Klimabereich *Zentrale Mittelgebirge und Harz* zuzuordnen. Charakteristisch für den Bereich ist ein verhältnismäßig kühles und insbesondere bei West- und Nordwest-Wetterlagen feuchtes Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 5,6 bis 9,2 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 453 bis 1.059 mm. Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

## Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet dem *Werrabergland - Hörselberg* (Naturraum 3.3) zuzuordnen. Dabei handelt es sich um ein außerordentlich vielgestaltiges Triasbergland mit differenzierter Nutzung. Während die hochgelegenen Plateaus und Steilhänge bewaldet sind, werden die Täler und flacheren Hänge meist landwirtschaftlich genutzt, so dass sich eine kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft ergibt. Der Naturraum besitzt in den zentralen Teilen eine hohe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität, während am Nord- und Südrand des Naturraumes eine mittlere Qualität vorhanden ist (Quelle: TLUG „Die Naturräume Thüringens“; Naturschutzreport Heft 21).

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Topographie und vorhandenen Durchgrünung eine hohe Landschaftsbildqualität auf.

## Schutzgut Mensch

### *Immissionen*

Für das Plangebiet existiert eine sehr geringe Vorbelastung durch Lärm, der im Zuge der Nutzung der südlich verlaufenden Straße „Palmental“ verursacht wird. Die Lärmbelastung aus Richtung Norden (Bundesstraße 19) hat sich mit der Verlegung der BAB 4 und der Umstufung der alten Trasse als Bundesstraße verringert. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnlichem im "Lärmpegelbereich III" entsprechend den Anforderungen der Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1:2016 auszubilden.

### *Wohn- und Wohnumfeldfunktion*

Das Plangebiet selbst besitzt teilweise bereits eine Wohnfunktion, da Wohnbebauung vorhanden ist. Des Weiteren grenzt es an bestehende Wohnbebauung an, so dass es bereits auch eine Wohnumfeldfunktion aufweist. Aufgrund der ruhigen Lage abseits des Stadtzentrums ist im Allgemeinen von einer guten Wohnqualität zu sprechen.

### *Erholungsfunktion*

Wie unter Pkt. *Wohn- und Wohnumfeldfunktion* beschrieben, unterliegt das Plangebiet bereits teilweise einer Wohnnutzung. Mit dem Vorhandensein privater Gartenflächen besitzt es demzufolge auch einen Erholungs- und Freizeitwert für den Menschen. Die noch un bebauten Bereiche dienen als privates Gartenland ebenfalls der Erholung und Freizeitnutzung.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Mensch eine mittlere bis hohe Bedeutung.

## Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

## Schutzgut Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. So beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Es entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden. Der Mensch beeinflusst alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Landschaftsbild.

Aufgrund des Vorhandenseins bereits bebauter und genutzter Wohnflächen sowie der geplanten Versiegelung momentan gehölzbestandener Bereiche, sind die bestehenden Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander als mittel bis hoch einzuschätzen.

## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Festlegung grünordnerischer Maßnahmen

Der beschriebene Standort soll als Wohngebiet entwickelt werden, um eine weitere Wohnbebauung am östlichen Stadtgebiet zu ermöglichen. Mit der Maßnahme erfolgt die Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft. Zur Minderung der Auswirkungen der zukünftigen Versiegelung werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

### **Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3**

Die GRZ wird mit für die Baufläche WA 3 auf 0,3 unter dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Mit der Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit um 10% soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da weniger Bodenfläche versiegelt wird.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

- Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

### **Hinweise zum Naturschutz**

- Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- Gemäß § 39 Abs. 5 S.1 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG). Aufgrund des Nachweises streng geschützter Arten im Plangebiet erfolgt außerdem die Festsetzung von CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Pkt. 6.1 bis 6.3 der Begründung).

### **Bodenschutzrechtlicher Hinweis**

Bei allen Arbeiten und sonstigen Maßnahmen, mit welchen Einwirkungen auf den Boden oder im Boden verbunden sein können, sind die Vorsorgepflichten des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten und entsprechend einzuhalten. Bei Erdarbeiten hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen (biologisch, chemisch und/oder physikalisch nachteilige Auswirkungen), nicht hervorgerufen werden.

Bodenaushub ist entsprechend seiner Schichtfolge (soweit erkennbar: Oberboden, Unterboden, Gesteinsschicht) getrennt aufzunehmen und auf separaten Mieten zwischenzulagern (DIN 18915 und 19731).

Anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Eine Verwertung des Erdaushubs am Ort des Eingriffs entspricht dem Vermeidungsgebot nach DIN 19731. Sollte eine Wiederverwendung vor Ort nicht möglich sein, so ist der Bodenaushub an anderer Stelle möglichst gleichwertig wiederzuverwenden.

Ein Verlust des Bodens durch eine Beseitigung ist zu vermeiden. Temporär beanspruchte Flächen (Baubereitstellung) sind nach Beendigung der Bauphase sachgerecht wiederherzustellen. Abgetragene Bodenschichten sind dafür lagerichtig und entsprechend ihrer ursprünglichen Mächtigkeit wiedereinzubauen und abschließend zum Schutz gegen Bodenerosion schnellstmöglich zu begrünen. Dies gilt nicht für Böden unter technischen Bauwerken. Diese sind entsprechend den Gründungsempfehlungen der Baugrundgutachten herzustellen.

.....  
Ende der Begründung