

Stadt Eisenach

**Bebauungsplan
der Stadt Eisenach Nr. 45
“Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensstand: Entwurf, Mai 2021

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der
berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stadtverwaltung Eisenach
Oberbürgermeisterin Katja Wolf
Markt 01
99817 Eisenach

Planungsbüro Bogen
Dipl. Ing. Wolfgang Bogen
Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Erschließung	8
2	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
2.1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	9
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
2.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
2.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	10
2.6	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).....	11
2.7	Hinweise	11
3.	FOLGEKOSTEN FÜR DIE STADT	12
3.1	Investive Kosten.....	12
3.2	Unterhaltungskosten	12

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 Planungserfordernis

Mit der Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Wohngebiet in der Gemarkung Eisenach ist auf dem Flurstück 371/3 der Flur 6 vorgesehen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Eisenach am 10.12.2019 (Beschluss- Nr. StR/0105/2019) gefasst.

Städtebauliches Entwicklungsziel der Bebauungsplanaufstellung nach § 13 b BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung in dem Bereich südwestlich der Nebestraße in Eisenach zu schaffen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in der Sitzung vom 10.12.2019 mit Beschluss-Nr.: StR/0105/2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung (Fassung vom Mai 2021) wird in einer Sitzung des Stadtrates der Stadt Eisenach gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgt auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes unterrichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine Auslegung der Planungsunterlagen in der Stadtverwaltung Eisenach. Die Auslegung wird zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wurde gem. Planzeichenverordnung in der Planzeichnung durch eine dicke, unterbrochene Linie gekennzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Eisenach und umfasst Teile des Flurstückes 371/3. Die Größe des Plangebietes

beträgt ca. 3.000 m². Die Flurstücke im Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden werden im Bebauungsplan mit ihren Flurstücksnummern bezeichnet. Durch das Katasteramt wird die Übereinstimmung zum aktuellen Landeskataster geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden:* durch die Nebestraße
- *im Osten:* durch vorhandene Wohnbebauung
- *im Süden:* durch vorhandene Wohnbebauung und Betriebsflächen einer Gärtnerei
- *im Westen:* durch private Nutzgärten



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums der Stadt Eisenach und grenzt unmittelbar an bereits vorhandene Wohnbebauung an.

Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Das Grundstück des Plangebietes ist unbebaut und wurde in der Vergangenheit von der benachbarten Gärtnerei genutzt.

Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz verkehrlich erschlossen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Ebenso sind keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde entsprechend des „Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) bekannt.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird festgestellt, dass von einer Planung in diesem Gebiet Kultur- und Sachgüter nicht betroffen sind.

Eigentumsverhältnisse

Das von der Planung betroffene Grundstück 371/3 Flur 6, Gemarkung Eisenach befindet sich im privaten Eigentum.

Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz: Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

Altlasten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen.

Munitionsgefährdung: Eine Munitionsgefährdung ist nicht bekannt, wird aber abgefragt.

Naturschutzfachliche Gegebenheiten (Schutzgüter): Das Plangebiet befindet sich am Rand einer Wohnbebauung, der Bereich ist geprägt durch den Übergang in locker durchgrünte Bereiche (Kleingartenanlagen, Sportanlagen). Der Geltungsbereich stellt sich als unbebaute und unbefestigte Fläche dar, die intensiv als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht wurde.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Klima“ wird anhand der Kriterien Kaltluft und Leitbahn als gering bis mittel bewertet.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan beschreibt die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ für das Gebiet als eher gering. Eine mittlere Empfindlichkeit ergibt sich nur für Gärten mit Gehölzen, die jedoch aktuell nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen die Anwendung des § 44 BNatSchG erfordern würden, wurden im Planungsraum nicht festgestellt. Auch bedeutende Nahrungshabitate sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wird ebenfalls als gering bis mittel eingeschätzt. Dies betrifft die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie die Reliefdynamik und Einsehbarkeit innerhalb der Entwicklungsfläche. Es besteht eine wechselseitige Sichtbeziehung zur Wartburg (Fernbereich) und zum Burschenschaftsdenkmal.

Entsprechend der Angaben des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ eine mittlere Empfindlichkeit. Bewertet werden dabei die Kriterien Erholungsfunktion, Erholungsinfrastruktur und der Immissionsschutz. Die Fläche wird mit einer hohen Eignung für Naherholung beschrieben, siedlungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind vorhanden, es besteht jedoch keine entsprechende Infrastruktur. Für das Entwicklungsgebiet F 2 „Zeppelinstraße“ wird eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts erwartet. Dies wird bei der Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 bis 3 BauGB berücksichtigt.

Für das Schutzgut „Boden“ sind durch Abgrabungen, Umlagerungen und teilweise Versiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um Lehm (Löss) mit dem Bodenschätzungsclassenzeichen L 3 Lö 76. Der Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen lässt eine Beurteilung als funktional hochwertigen Boden zu. Der im Plangebiet anstehende Boden in natürlicher Lagerung ist im Stadtgebiet von Eisenach eher selten anzutreffen. Die Wertzahlen der Bodenschätzung (Acker 76 v. 100 bzw. Grünland 76 v. 88) liegen im hohen bis sehr hohen Bereich. Es handelt sich somit um Boden, welcher die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 c) BBodSchG im besonderen Maße erfüllt.

Der anfallende Aushub wird, sofern er keine Auffälligkeiten und/ oder Beimengungen enthält, vor Ort zur Geländeregulierung wieder eingebaut. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, wird der Boden an anderer Stelle möglichst gleichwertig wieder verwendet.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ ist festzustellen, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb festgesetzter wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete befindet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer. Die Hanglage des Grundstückes macht jedoch eine sorgfältige Entwässerungsplanung, besonders hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers, erforderlich. Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses sind vorzusehen.

1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Südwestthüringen ist die Stadt Eisenach mit einem nicht gemeindegrenzt abgegrenzten Umland als Stadt- und Umlandraum in der Planungsregion Südwestthüringen bestimmt. Der Stadt- und Umlandraum soll neben zwei anderen Standorten in der Planungsregion als landesbedeutsame Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.

Das Mittelzentrum Eisenach mit Teilfunktionen eines Oberzentrums soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden.

Um auch künftig eine tragfähige regionale Siedlungsstruktur zu gewährleisten werden Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung vorgegeben. Neben den im Landesentwicklungsplan dazu fixierten Schwerpunkten zielen die regionalplanerischen Vorgaben auf eine vom Grundsatz her bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ab. Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht

werden. Dabei sind auf der Grundlage der demographischen Veränderungen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen.

Als sinnvoll gilt insbesondere eine an den konkreten örtlichen bzw. kleinräumlichen Rahmenbedingungen ausgerichtete Wohnraumbereitstellung. Es wird davon ausgegangen, dass sich infolge des demographischen Wandels die Nachfrage hinsichtlich Quantität und Qualität des Wohnraumes in Zentralen Orten oder Stadt-Umland-Räumen dynamischer entwickeln wird als in peripher gelegenen dörflich geprägten Siedlungen des ländlichen Raumes.

Entsprechend der beschriebenen Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

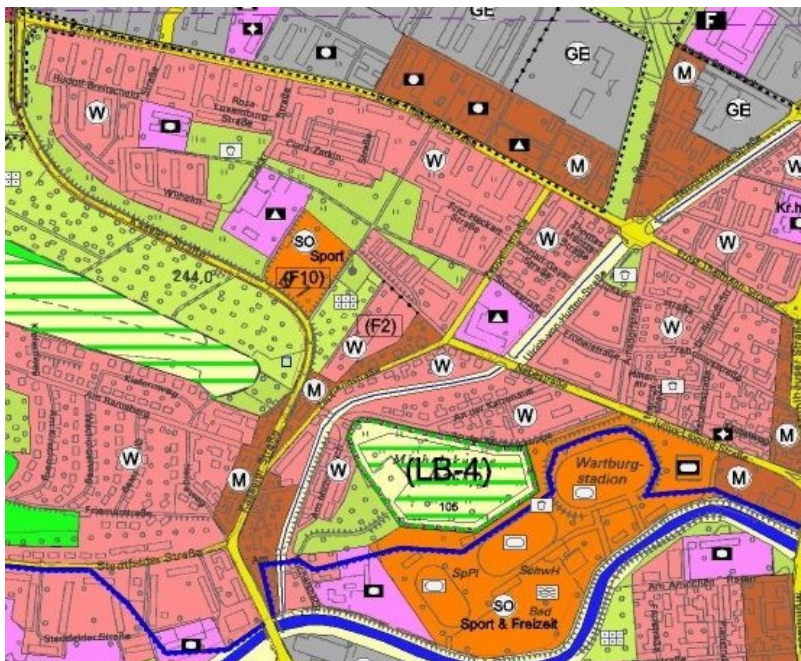
Raumordnerische Bedeutung kommt dabei der Verteilung des Siedlungsflächenzuwachses im Siedlungssystem, d.h. auf teilräumlicher und regionaler Ebene, zu. Die sinnvolle Zuordnung der Siedlungsfunktionen auf Gemeindeebene ist daher in erster Linie Sache der kommunalen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung entspricht.

Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Eisenach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Nach der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt Thüringen wurde der Flächennutzungsplan mit seiner Bekanntmachung am 01.06.2017 wirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der geplanten Wohnbauentwicklungsfäche F 2 „Zeppelinstraße“. Das Bruttobauland dieser Entwicklungsfläche umfasst eine Fläche von insgesamt 1,22 ha.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach, Entwicklungsfläche F 2 – Wohnbaufläche Zeppelinstraße

1.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die anliegende öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet, die geplante Ein- und Ausfahrt schließt unmittelbar an die Nebestraße an. Die Prüfung diesbezüglich gesicherter Erschließungsbedingungen erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Entwässerungsanlagen

Das Plangebiet ist derzeit abwassertechnisch nicht erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der "Entwässerungssatzung EWS des Trink- und AbwasserVerband Eisenach- Erbstromtal TAVEE vom 01.01.2005 und in Abstimmung mit dem Trink- und AbwasserVerband Eisenach- Erbstromtal TAVEE.

Trinkwasser

Im Plangebiet besteht aktuell keine Wasserversorgung. Eine entsprechende Erschließung erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der "Wasserversorgungssatzung WVS des Trink- und AbwasserVerband Eisenach- Erbstromtal TAVEE vom 01.01.2005 und in Abstimmung mit dem Trink- und AbwasserVerband Eisenach- Erbstromtal TAVEE.

Löschwasser

Die Bereitstellung des nach DVGW W 405 Tab. 1 erforderlichen Löschwassers mit einer Menge von 48 m³/h über zwei Stunden erfolgt über einen Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes, der im Zuge der Erschließung des Plangebietes installiert wird.

Elektroenergie

Das Plangebiet ist noch nicht für die Versorgung mit Elektroenergie erschlossen. Die Stadt Eisenach befindet sich im Versorgungsgebiet der EVB Netze GmbH mit Sitz in Eisenach. Die Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie erfolgt in Abstimmung mit der EVB Netze GmbH.

Abfallentsorgung

Abfälle werden zentral durch den Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis- Stadt Eisenach (AZV) mit Sitz in Bad Salzungen erfasst und fachgerecht entsorgt.

2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Eisenach). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zu Festsetzung 1.1

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Wohnen ist die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die künftige Nutzung orientiert sich damit an der Lage des Plangebietes am Rand der vorhandenen Wohnbebauung sowie an den allgemeinen Planungszielen des Flächennutzungsplanes und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2030. Im Rahmen der Umsetzungsstrategie wird darin die Erhaltung und Stärkung der Funktion des Wohnstandortes Eisenach als gesamtstädtisches Entwicklungsziel formuliert. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Wohnraumangebote für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen auszubauen.

Zu Festsetzung 1.2

Im allgemeinen Wohngebiet sollen insbesondere vermeidbare Störungen im Sinne des nachbarschützenden Charakters und der allgemeinen Wohnruhe ausgeschlossen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Ausübung dieser Gewerbe ist in der Regel mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden, welches die Wohnruhe innerhalb des Wohngebietes stören würde.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus städtebaulicher Sicht erforderlich um insbesondere die Höhe der Gebäude regeln zu können. Auf deren Grundlage soll eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung besonders wichtig, da sich das Vorhaben in sensibler Ortsrandlage befindet und ein möglichst harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden soll.

Zu Festsetzung 2.1

Für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist es erforderlich, eine Bezugsebene festzulegen. Als Bezugsebene wird auf der Grundlage des vorhandenen Lage- und Höhenplanes die Geländehöhe an der vorhandenen Garage am Rand des Plangebietes definiert.

Zu Festsetzung 2.2

Aufbauend auf die Festsetzung 2.1 wird der maximale Abstand der Bezugsebene (Geländehöhe vorhandene Garage) zur zulässigen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) bestimmt. Das vorhandene Gelände steigt in nordwestliche Richtung bis auf eine Höhe von ca. 228 m NHN an.

Zu Festsetzung 2.3 und 2.4

Die Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen sind mit der Definition des Bezugspunktes sowie der Traufhöhe (Gebäudehöhe) eindeutig bestimmt. Grundlage für die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe ist die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zu Festsetzung 3.1

Im Baugebiet ist eine abweichende bzw. offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgt, um insbesondere Möglichkeiten neuzzeitiger Bauweisen zu schaffen und zu berücksichtigen. Dies betrifft beispielsweise Gartenhof- oder Atriumhäuser und Wohngebäude, die eine Länge von 50 m überschreiten.

2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu Festsetzung 4.1

Eine Lärmbelastung durch Verkehrslärm ist durch die westlich gelegene B 84 (ca. 100 m Entfernung) und durch die Bahnlinie südlich des Plangebietes in ca. 900 m Entfernung nicht auszuschließen. Lärmrelevante gewerbliche Anlagen, in deren Einwirkungsbereich das Plangebiet liegt wurden nicht festgestellt. Die Sportanlagen im Bereich der Katzenaue befinden sich südlich, in

mindestens 300 m Entfernung, dazwischen liegt vorhandene Wohnbebauung. Von diesen Anlagen sind nach vorliegenden Informationen ebenfalls keine relevanten Lärmimmissionen zu erwarten.

Die höchsten Lärmimmissionen sind durch Schienenlärm in der Nacht zu erwarten. Die Einordnung des Plangebietes in den Lärmpegelbereich III beruht auf Daten aus der Lärmaktionsplanung 2018 bezüglich des maßgeblichen Außenlärmpegels. Dieser wird für das Plangebiet mit 63 dB(A) angegeben und erhält noch einen Sicherheitszuschlag von 2 dB(A). Daraus resultiert ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) und damit der bereits genannte Lärmpegelbereich III.

2.6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Zu Festsetzung 5.1 und 5.2

Das Plangebiet befindet sich in sensibler Lage, am Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft. Die getroffenen Festsetzungen sollen insbesondere eine dem Charakter des Standortes entsprechende Gestaltung der nicht überbauten Flächen sichern. Die Gartenbereiche stellen wertvolle Trittsteinbiotope im Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft dar. Festgesetzt wurde die Zahl anzupflanzender Bäume sowie deren Sortierung entsprechend der in Anspruch genommenen Fläche. Die getroffenen Festsetzungen sollen insbesondere die Qualität der herzustellenden Freianlagen und Anpflanzungen sichern.

2.7 Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu berücksichtigen und informiert den Bauherren über Zuständigkeiten im Falle entsprechender Funde.

Geologische Belange

Der Hinweis zu den geologischen Belangen ist ebenfalls in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu berücksichtigen und dient der Information des Bauherrn.

Altlasten

Der Hinweis dient der Information, mit welcher Behörde das weitere Vorgehen beim Auftreten schadstoffkontaminierter Böden abzustimmen ist.

3. FOLGEKOSTEN FÜR DIE STADT

3.1 Investive Kosten

Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes erfolgt im Zuge der Umsetzung von baulichen Vorhaben, welche auf Grundlage dieses Bebauungsplanes genehmigt werden sollen. Auf die Stadt Eisenach kommen keine Kosten für die Erschließung bzw. deren Planung zu.

3.2 Unterhaltungskosten

Der Stadt Eisenach entstehen möglicherweise Kosten für die spätere Unterhaltung der Erschließungsanlagen.

Quellenverzeichnis

- Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südwestthüringen
- Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (2017): www.eisenach.de/rathaus/aemter/amt-fuer-stadtentwicklung/flaechennutzungsplan
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eisenach ISEK 2030 (2019): www.eisenach.de/rathaus/satzungenkonzepteb-plaene/konzepte/stadtentwicklungskonzept
- Lärmaktionsplan 2018 für die Wartburgstadt Eisenach: www.eisenach.de/fileadmin/user_upload/Rathaus/Satzungen/Stadtrecht/Konzepte/LAP_Eisenach_2018-12-12_mit_U_OB.pdf
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz -GeolDG) vom 19.06.2020, ersetzt G 750-1 v. 4.12.1934 I 1223 (LagerstG) und V 750-1-1 v. 14.12.1934 I 1261 (LagerstGDV)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Stand: Neugefasst durch Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG-), Stand: letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.) (1994): Wissenschaftliche Beiträge zum Landschaftsprogramm Thüringens - Schriftenreihe der TLU Jena
- Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung (Hrsg.) (1994): Thüringer Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.
- Umwelt regional – Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz www.tlug-jena.de