

Beteiligte zu Nr. 13	Schreiben vom 05.05.2021	Abwägung
		<p>Die Eigentümer der Flurstücke 8788 und 8786 und 8789/1 werden im Folgenden als Nr. 13 bezeichnet. Nr. 13 begehrt, dass die Flurstücke als Baufläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen.</p>
	<p>Abs. 1:</p>	<p>Die betreffenden Flurstücke wurden mit weiteren Flächen aufgrund des Beteiligungsergebnisses zum Vorverfahren (Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Palmental“) bereits aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Umweltrechtliche und naturschutzfachliche Aspekte sowie wirtschaftliche Gründe standen als öffentliche Belange dem damaligen Vorentwurf entgegen. Die Würdigung der vorgetragenen Belange zeigte ein deutliches Abwägungsergebnis zu Gunsten der öffentlichen Belange. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 „Palmental“ wurde auch deshalb mit Beschluss des Stadtrates StR/0688/2018 aufgehoben.</p> <p>Im Verfahren zum Bebauungsplan B 44 „Palmental“ wurden sowohl die Aufstellung, die Auslegung des Vorentwurfes sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes vom Stadtrat beschlossen und die jeweiligen Beschlüsse in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht. Eine Einsichtnahme in die Verfahrensakte des Bebauungsplanes war für jedermann möglich. Eine zielgerichtete Beteiligung der Nr. 13 erfolgte bei diesem Verfahren nicht.</p> <p>Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ wurde der Geltungsbereich aufgrund der o. g. Erkenntnisse wesentlich kleiner gefasst, um insbesondere der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Rechnung zu tragen. Dabei wurde durch Verdichtung bereits bebauter Fläche insbesondere auf soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen geachtet, auch um weitere naturschutzrechtlich ausgleichende Eingriffe in den Außenbereich zu vermeiden und vor allem keinen unwirtschaftlichen Erschließungsaufwand zu generieren.</p> <p>Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental West“ wurde der Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2018 am 06.08.2018 in der Tagespresse ortsüblich bekanntgemacht. Ebenso ortsüblich ist die öffentliche Auslegung (vom 06.04.2021 bis 11.05.2021) zur Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44.2 „Palmental West“ in der Tagespresse am 27.03.2021 bekanntgemacht worden. Diese Bekanntmachung erfolgte fristgerecht, mindes-</p>

		<p>tens eine Woche vor der Auslegung. Die Bekanntmachungen zum Bebauungsplan sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i. V. mit der Thüringer Kommunalordnung und der Thüringer Bekanntmachungsverordnung (vom 22.08.1994) rechtmäßig erfolgt. Ein Anschreiben von Bürgern zum Zwecke der Information über die Planung ist gesetzlich nicht vorgesehen und auch nicht üblich. Die von der Planung direkt Betroffenen, deren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, sind im vorliegenden Fall jedoch einzeln angeschrieben worden. Da die in Frage stehenden Grundstücke der Nr. 13 jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44.2 „Palmental West“ liegen und somit nicht direkt betroffen sind, wurde Nr. 13 auch nicht angeschrieben.</p>
	<p>Abs. 2 :</p>	<p>Eine außerhalb von Verfahrensschritten stattgefundene Beratung (17.05.2019) erfolgte mit der Beteiligung zu Nr. 13 in dem Sinne, dass das Bauleitplanverfahren prinzipiell erläutert wurde. Weiterhin wurde erklärt, dass Bedenken und Anregungen nur während des jeweiligen Beteiligungsverfahrens abgegeben werden können, damit darauf im Abwägungsverfahren reagiert werden kann. Es wurde dabei festgestellt, dass sich Nr. 13 nicht an dem (zu diesem Zeitpunkt bereits aufgehobenen) Bebauungsplanverfahren Nr. 44 „Palmental“ beteiligt hatten. Seitens der Stadtverwaltung konnte und ist nicht auf einen Widerspruch gegen den Plan hingewiesen worden, da ein Entwurf eines Bebauungsplanes kein Verwaltungsakt ist, sondern ein Verfahrensschritt, bei dem Widerspruch nicht möglich ist. Auf die Frage der Nr. 13, woher die Eigentümer der Grundstücke von der Planung hätten erfahren sollen, wird auf Abs. 1 verwiesen (Bekanntmachung in der Tagespresse). Zudem steht jedem frei bei der Gemeinde-/ Stadtverwaltung über zukünftige Planungen Auskunft zu verlangen.</p>
	<p>Abs. 3</p>	<p>Bei der Beratung wurde der Nr. 13 weiter dargelegt, dass ihre Grundstücke nicht durch den Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental“ beplant werden, sondern - nach wie vor - als privates Gartenland mit bestandsgeschütztem Wochenendhaus und privater Zuwegung genutzt werden können. Eine Entwertung oder Schlechterstellung der Flurstücke als vorher geht mit der Planung nicht einher. Die Aussage der Nr. 13, dass die Grundstücke schon viele Jahre als baureifes Land registriert seien, entspricht nicht den Tatsachen. Ein Baugrundstück ist nach einer Definition in § 5 Abs. 1</p>

		<p>ImmoWertV „baureifes Land, dessen Flächen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“ Ein baureifes Grundstück ist letztlich nur wirklich baureif, wenn auch die notwendige Infrastruktur vorhanden und der Anschluss an die öffentliche Energieversorgung, Wasser- und Kanalschluss gewährleistet ist. Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor.</p>
<p>Abs. 4</p>		<p>Insbesondere die fehlende abwassertechnische Erschließung im Palmental ist der Hauptanlass der Bebauungsplanung gewesen. Die Grundstücke der Nr. 13 sind nicht nur abwassertechnisch nicht erschlossen, sondern es fehlt auch an der ausreichenden verkehrstechnischen Erschließung. Die Stadtverwaltung teilte der Nr. 13 nach Abstimmung mit dem Trinkwasser- und Abwasser-Verband Eisenach- Erbstromtal (TAV EE) mit, dass die bisher fehlende abwassertechnische Erschließung, die auch für das bestehende Wochenendhaus der Nr. 13 erforderlich ist, über das Wegefurststück 8786 an den geplanten Kanal erfolgen könne. Ein abwassertechnischer Kanalschluss ist auch zur Nutzung des auf dem Flurstück der Nr. 13 vorhandenen Swimmingpools notwendig. Die Stadt ist am Kauf des Wegefurststückes nicht interessiert. Siehe auch Abs. 1, 2, 9 und 10</p>
<p>Abs. 5</p>		<p>Die von Nr. 13 genannten Aktivitäten auf dem Grundstück der Wartburgsparkasse beruhen auf einem Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme anteiliger Kosten der Planung, Erschließung und sonstiger erforderliche Untersuchungen für den Bebauungsplan. Hier ist insbesondere die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu nennen, der u. a. auch Grundlage für eventuelle Baumfällungen bzw. für die Festsetzung erhaltenswerter und zu schützender Bäume ist.</p>
<p>Abs. 6</p>		<p>Siehe Abs. 1 und Abs. 4</p>
<p>Abs. 7</p>		<p>Bei der Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen am 30.04.2021 wurde der Nr. 13 erläutert, dass die Erschließungsplanung Grundlage für die Bebauungsplanung ist und die Verkehrsanlagen danach in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dabei war auf eine angemessene, wirtschaftlich vertretbare Variante abgestellt worden, die u. a. auch einen Wendehammer vorsieht.</p>

		<p>Die Erschließung des angesprochenen Grundstückes 7829 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44.1 „Palmental Ost“ dargestellt. Auch hierbei galt der Grundsatz, dass die vorhandenen Wochenendhäuser ebenso abwassertechnisch an den Kanal angeschlossen werden können, wie zukünftige Wohnhäuser.</p>
<p>Abs. 8</p>		<p>Die getroffenen Aussagen der Nr. 13 zu“ Ausnahme –Genehmigungen und Vereinbarungen hinsichtlich Bauträger und normaler Bürger“ können nicht nachvollzogen werden. Zur nochmaligen Frage, ob die Fläche Gartenland bleibt, wird auf Abs. 1, 2, 3 und 4 verwiesen. Zum Wegeflurstück 1243 wurde seitens der Stadtverwaltung geäußert, dass dieses in der Örtlichkeit als Weg nicht mehr wahrgenommen werden kann. Weiter Aussagen wurden nicht verlangt.</p>
<p>Abs. 9</p>		<p>Es besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans, ebenso nicht auf die Aufnahme in einen Geltungsbereich. Ein Gleichbehandlungsgrundsatz kann nicht angewendet werden.</p> <p>Die Gesichtspunkte, welche die Nr. 13 vorgebracht hat, sind nicht abwägungsbeachtlich. Anderenfalls hätte es ein Bürger in der Hand, objektiv nicht abwägungsrelevante, von der Rechtsordnung missbilligte oder nur geringfügig berührte Belange doch zu abwägungsbeachtlichen zu machen. Das von Nr. 13 im Wesentlichen geltend gemachte Interesse, die Flurstücke 8786, 8788 und 8789/1 in den Planbereich einbezogen zu sehen und so zu einer Wohnbaufläche zu gelangen, ist grundsätzlich nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Urteil BVG: „Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es in erster Linie Sache des Ortsgesetzgebers, d. h. der planenden Gemeinde, den Planumriss zu bestimmen. Es ist Teil seines Planungsermessens, ob er überhaupt plant und in welchem räumlichen Umfang er das tut. Der Umriss eines Planes wird durch die städtebaulichen Absichten bestimmt, die sich eine Gemeinde in freier Entscheidung zum Ziel setzen darf. Das richtet sich nach objektiven städtebaulichen Gesichtspunkten und hat ein privater Dritter grundsätzlich auch dann hinzunehmen, wenn er seiner Einschätzung nach triftige Bauwünsche hegt, die sich nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklichen lassen. Selbst wenn er deswegen zuvor mit der Stadt(verwaltung) korrespondiert hat, ist sein Interesse an der Verbesserung des bauplanungsrechtlichen Status Quo eine bloße Erwartung – gleich, ob er die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes erstrebt, oder ob er einen neuen Bebauungsplan aufgestellt sehen möchte. Diese Erwartung ist nicht schutzwürdig und damit auch nicht abwägungserheblich. Der</p>

	<p>Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.“</p> <p>Die städtebauliche Absicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ erfolgte mit dem Ziel, die betreffenden Flurstücke nicht (weiter) zu beplanen und deshalb bewusst aus dem Geltungsbereich außen vor zu lassen. Diese Ziel wurde bereits mit dem Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Palmental“ (Beschluss-Nr.: StR/0688/2018) als Entscheidung getroffen.</p>
Abs. 10	<p>Der Wendehammer wird so errichtet, dass der Zugang zum Wegeflurstück 8786 uneingeschränkt bestehen bleibt und insgesamt verbessert wird.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht auch eine neue Wasserleitung für das Plangebiet vor. Ob außerhalb des Geltungsbereiches das bebaute Flurstück der Nr. 13 an diese Leitung angebunden werden kann, ist mit dem TAV EE zu klären und nicht Angelegenheit der vorliegenden Bauleitplanung. Die Ansprüche eine Wasserversorgung an ein Wochenendhaus sind geringer als an ein Dauerwohngebäude.</p> <p>Eine Korrektur des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flurstücke der Nr. 13 findet nicht statt. Ein Anschluss an den Abwasserkanal ist über das Wegeflurstück 8786 möglich.</p>
	<p>Ja- keine Änderung der Planung</p> <p>Dem Begehren, die Flurstücke 8786, 8788 und 8789/1 in die Planung aufzunehmen, wird aus den vorgenannten Begründungen nicht entsprochen.</p>

40 Nr. 13

Stadtverwaltung Eisenach
Amt für Stadtentwicklung
12. MAI 2021
weiter an: 19.0



Stadtverwaltung Eisenach,
Amt für Stadtentwicklung – Abteilung Stadtplanung –

Eisenach, 05.05.2021

Markt 2
99817 Eisenach

**Widerspruch/Einspruch gegen die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan
„Palmental West“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, [redacted], Eigentümerin des Grundstückes „Am Palmental“, Flurstück-Nr.: 8788, 1178 qm Fläche, und mein [redacted] Eigentümer des direkt daneben liegenden Grundstückes „Am Palmental“, Flurstück-Nr. 8786 (Weg, als Erholungsfläche) und 8789/1, als Gebäude- und Freifläche von insgesamt 1878 qm, können nicht nachvollziehen, dass unsere Grundstücke nicht in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Die Grundstücke liegen genau auf dem gleichen Gelände wie die Grundstücke 8787, 1243(als Weg) 1244/1, 7814, 7813, 7812, 7811. Wieso wurden wir denn nicht von Ihren zuständigen Mitarbeitern schon vor einigen Jahren über die geplanten Maßnahmen informiert? Es ist ja wohl kein Problem die Besitzer herauszufinden. Sieht so Bürgernähe aus? Wer keine Zeitung zu Hause hat, der hat eben Pech?

Abs. 7

Wir haben erst im Jahr 2019 durch Vermessungsarbeiten bemerkt, dass im Palmental Baumaßnahmen in Vorbereitung sind, insbesondere die untere Bebauung durch die Wartburg-Sparkasse.

Mein Mann und mein Sohn führten am 17.05.2019 mit [redacted] ein Gespräch um uns über die Aktivitäten zu informieren. Dabei wurde uns vorgeworfen, dass wir uns nicht rechtzeitig gemeldet hätten, um zur damaligen Planung Widerspruch einzulegen. Es hätte doch alles in der Zeitung gestanden: Sind wir jetzt Schuld, dass wir die Regionalzeitung nicht lesen?

Abs. 2

Auch die Eigentümer des Grundstückes 8787 wohnen nicht in Eisenach u.haben eben Pech? Wodurch hätten sie von den Bauplanungen erfahren sollen? Von wem hätten wir denn wissen sollen, dass hier eine Bebauung geplant ist.

Lt. [redacted] wurde uns mitgeteilt, dass unsere Grundstücke kein Baurecht erhalten, sondern nur noch Gartenland sind. Aber, dass die Grundstücke schon viele Jahre als baureifes Land registriert sind, interessiert wohl Niemanden?

Abs. 3

Da ja nun mal der Weg 8786 da ist, haben mein Mann und mein Sohn [REDACTED] angeboten dieses Grundstück der Stadt anzubieten und den Kanal bis zum Grundstücksende zu verlegen. Nein, das ist nicht möglich. Das würde nicht genehmigt. Aber es wäre möglich in Eigenregie und Selbstkosten mit Genehmigung des TAV an den dann vorhandenen Kanal selbst anzuschließen. O.K. wäre denkbar, aber wie siehts mit dem Baurecht aus? Bleiben unsere Grundstücke Gartenland? Oder ist es möglich beide Grundstücke in Bauland umzuwidmen?

Abs. 4

Die Aktivitäten auf dem von der Wartburg-Sparkasse erworbenen Grundstück haben wir beobachtet. Das gesamte Grundstück war total verwildert und mit großen Bäumen und Wildwuchs zugewachsen. Zwischenzeitlich hat die Sparkasse das Grundstück schon bearbeitet und nur bestimmte Bäume stehen lassen. Dort sollen nun Häuser gebaut werden im Rahmen des Bebauungsplanes „Palmental West“.

Abs. 5

Durch Bekannte erhielten wir den Hinweis über den Zeitungsartikel „Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr.44.2 „Palmental West“. Ersichtlicher Weise sind hier natürlich unsere u.a. Grundstücke nicht enthalten, obwohl gerade unsere Grundstücke problemlos an den zu legenden Kanal angeschlossen werden könnten.

Abs. 6

Am vergangenen Freitag, den 30.04.2021, haben wir bei der Stadtverwaltung, Bauentwicklung, die Unterlagen, wie das Erschließungskonzept, eingesehen. Andere Unterlagen waren im Internet einsehbar. [REDACTED] war bei der Einsichtnahme anwesend. Wir wollten wissen, wo der geplante Kanal gelegt wird. Aus den ausgelegten Unterlagen geht auch hervor, dass der Kanal sogar bis über die Hälfte des Grundstückes 7829 [REDACTED] verlegt wird.

Abs. 7

Was für ein Aufwand!

Und unsere Grundstücke werden außen vorgelassen? Das kann man nicht verstehen!

Ja, klar, auf der anderen Seite („Baugebiet Ost“) befinden sich Grundstücke (auch zugewachsene Grundstücke), die bebaut werden sollen.

Wir können nicht nachvollziehen, wieso wir nicht das Baurecht bekommen (auch Ausnahme Genehmigungen/Vereinbarungen sind doch vorstellbar, auch wenn man kein „Bauträger“ ist, sondern nur normaler Bürger, der brav seine Steuern zahlt.

Abs. 8

Unsere Grundstücke sollen also, nach Bauplan, Gartenland bleiben.

Das geht ja überhaupt nicht, da es dafür keinen Grund gibt. Es soll ja dann von uns aus gesehen, zwei Grundstücke weiter, gebaut werden können. Auf Flurst.Nr.1244/1, 7813 und 7812. Bauvoranfragen wurden schon gestellt. Den kleinen Weg Flurst.Nr.1243 (städtischer Weg) den gibt es nicht mehr, lt. [REDACTED]. Weitere Aussagen dazu erhielten wir nicht.

Wir wollen genau so behandelt werden, wie Diejenigen, die in diesem Bebauungsplan sind. Wo liegt das Problem? Wo ist hier das Gleichbehandlungsprinzip?

Abs. 9

Es geht uns um die Wertigkeit unserer Grundstücke, genau so wie die der Anderen, die in dem Bebauungsplan sind.

Wieso wurden unsere Grundstücke von Anfang an nicht in die Bauplanung der Stadt Eisenach aufgenommen?

Bereits 1995 stellten mein Mann und ich eine Bauvoranfrage zum Bau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 8788. Alle Auflagen konnten wir erfüllen, Baugrunduntersuchung, Entwässerung durch einzubauende Kreolen usw.. Es sind uns hier enorme Kosten entstanden, die dann 1999 durch die Ablehnung des Umweltamtes, „Untere Wasserbehörde“, Herr [redacted] so einfach mal verpufften. Das schlimme daran war, dass uns die Obere Wasserbehörde die Genehmigung erteilte, aber [redacted] dann auf sein letztes ablehnendes Wort bestand.!!!

zu Abs. 9

Jetzt haben wir wieder einfach mal nur Pech?

Kann man jetzt unseren Ärger nicht verstehen?

Ein weiteres Problem sehen wir in dem vorgesehenen Wendehammer am Grundstück 1244/1 und der vorgesehenen Stützmauer. Wird uns dadurch unser Zugang zu unseren Grundstücken erschwert oder versperrt? Hier muss man doch mit den angrenzenden Grundstückseigentümern reden!

Vie weit wird die neue Wasserleitung gelegt? Auf dem uns vorliegenden Planungsunterlagen sehen wir die neue Wasserleitung auch wieder nur bis zum Anfang des Grundstückes 8787.

Werden wir hier auch wieder nicht mit berücksichtigt? Lt. [redacted] erhalten wir eine neue Wasserleitung, da ja der Wasserdruck jetzt schon nicht ausreichend ist. (?) Das hoffen wir mal.

Abs. 10

Wir erwarten, dass der Bebauungsplan „Palmental West“ hinsichtlich unserer Grundstücke korrigiert wird. Wir erwarten, dass unsere Grundstücke an den Hauptkanal angeschlossen werden können und als Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Der Anschluss an den Kanal, der bis zum Grundstück 1244/1 verlegt wird, ist von uns problemlos machbar.

Wir erwarten zu unseren Ausführungen Ihre Stellungnahme, um ggfs. Weitere Schritte planen zu können.

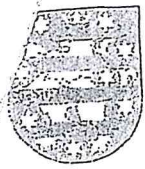
Telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]

Hochachtungsvoll

[redacted signature]

und [redacted], als Grundstückseigentümer

[redacted signature]



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

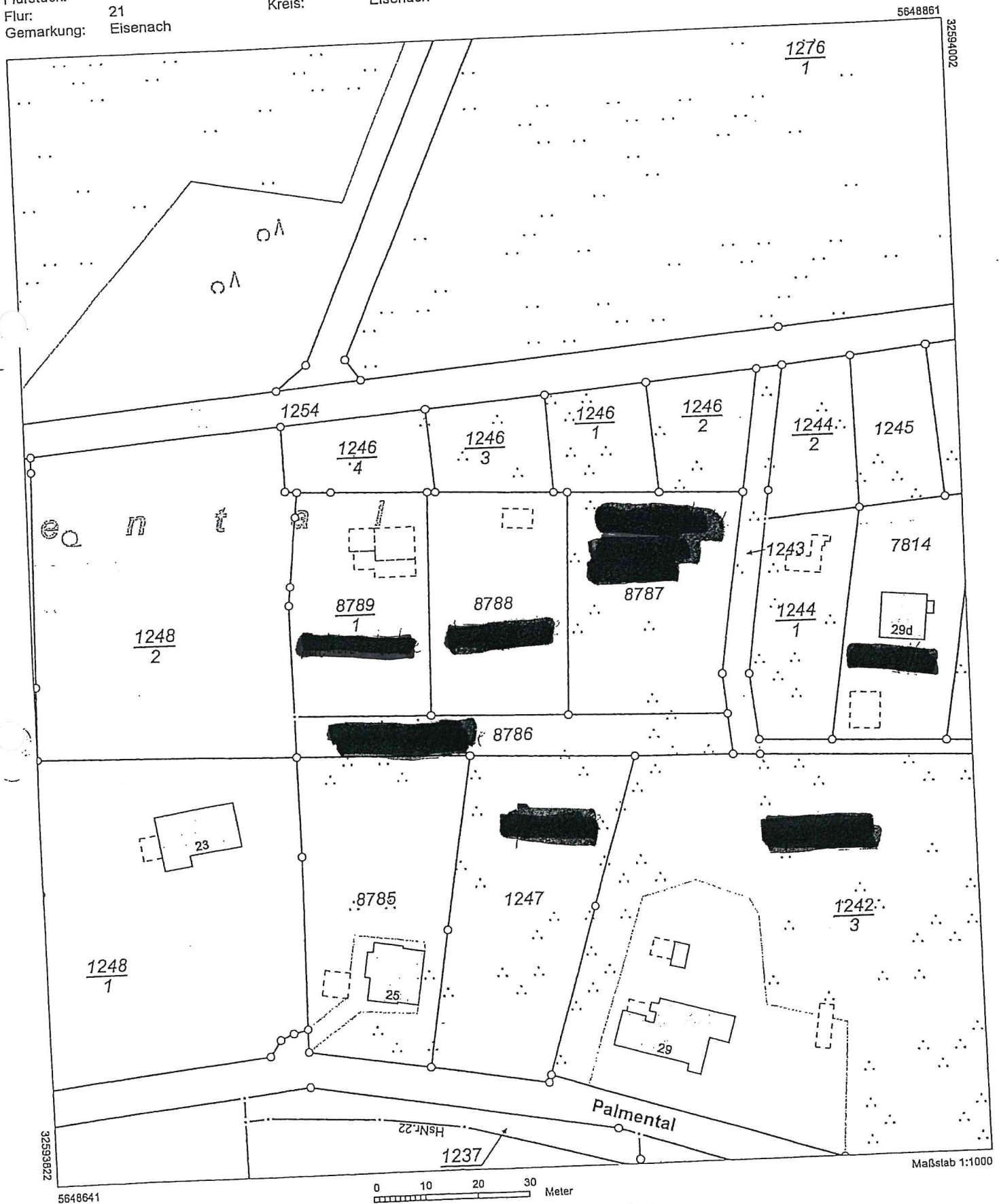
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.05.2021

Flurstück: 8788
Flur: 21
Gemarkung: Eisenach

Gemeinde: Eisenach
Kreis: Eisenach



5648641

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.