

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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

Bearbeiter:

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

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Stadtentwicklungskonzept	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotop	
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	
5. Planinhalt	12
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	
6. Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz.....	21
6.1 Artenschutz	
6.2 Grünordnung / Umweltbelange	

Anlagen

- Flächenkennwerte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek*; Stand: September 2020)
- Analyse auf Hirschkäfer-Vorkommen im Geltungsbereich des B-Plan 44.2 Palmental West (*Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek*; Stand: Juli 2020)
- Kurzgutachten zum naturschutzfachlichen Wert der Grundstücke (Habitatanalyse) Begehung 9.7.2020 / *Büro für Grün- und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Maren Bultman*
- Schallimmissionsprognose LG 116/2020 /Ingenieurbüro Frank & Schellenberger /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 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939)
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Staats-anzeiger) 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.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 mit Beschluss Nr. StR/0689/2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Palmental West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Stadt Eisenach stellt den Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental West“ auf, um eine weitere Wohnbebauung am östlichen Stadtgebiet zu verdichten. Im südlichen Bereich soll eine Wohnanlage eines Investors realisiert werden. Im nördlichen Bereich soll eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung erfolgen durch individuellen Wohnungsbau.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a 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. 1,9 ha. Er liegt in der Gemarkung Eisenach, Flur 21 und beinhaltet die Flurstücke:

1243 (Weg) * tw, 7829, 1244, 7814, 7813, 7812, 7811, 1247, 1242/3, 1242/4, und 1242/2.

* tw - teilweise)

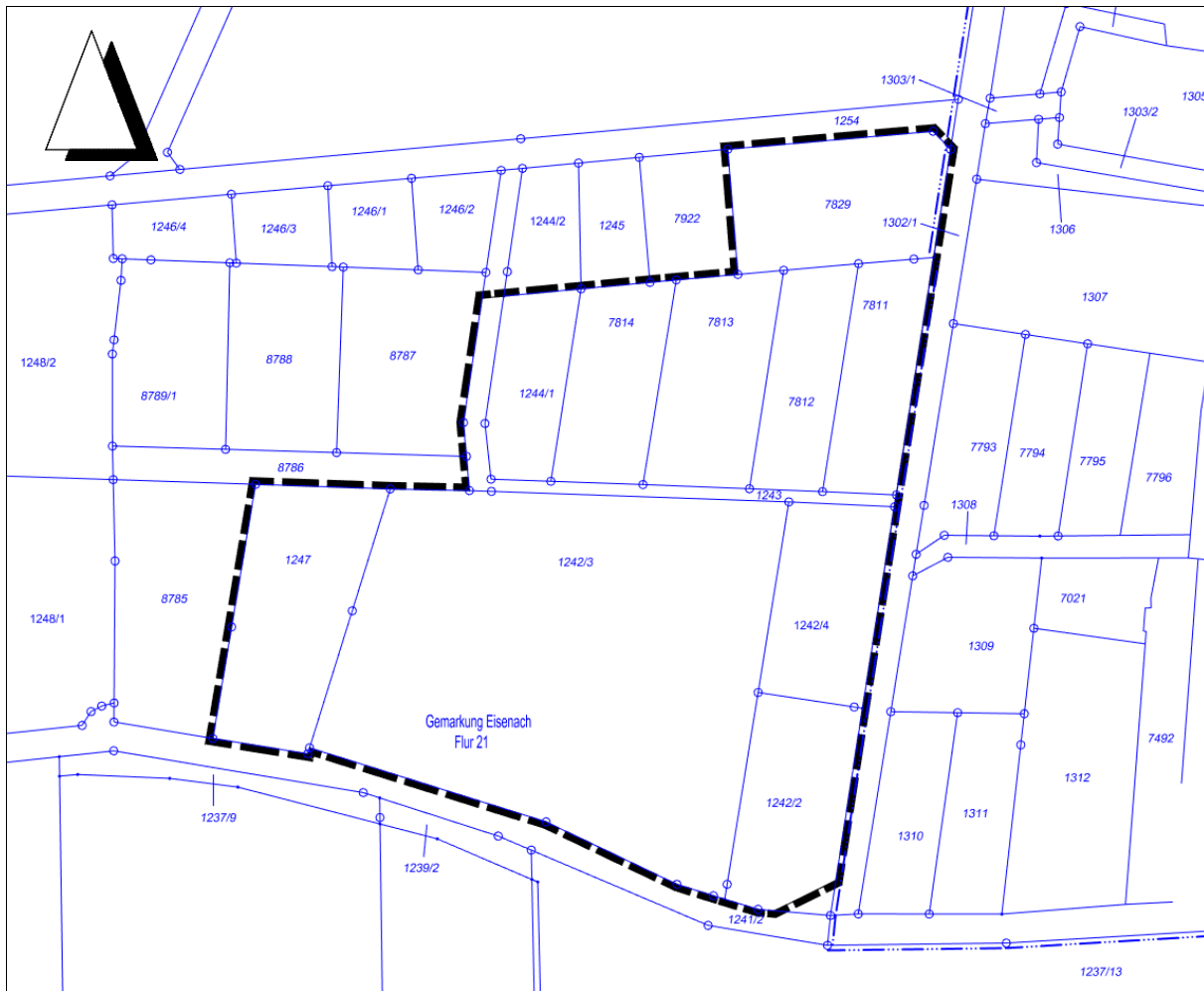


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental West“ (schwarz gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLBG ©]

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 Regionalplans Südwestthüringen bereits als Siedlungsbereich dargestellt.

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

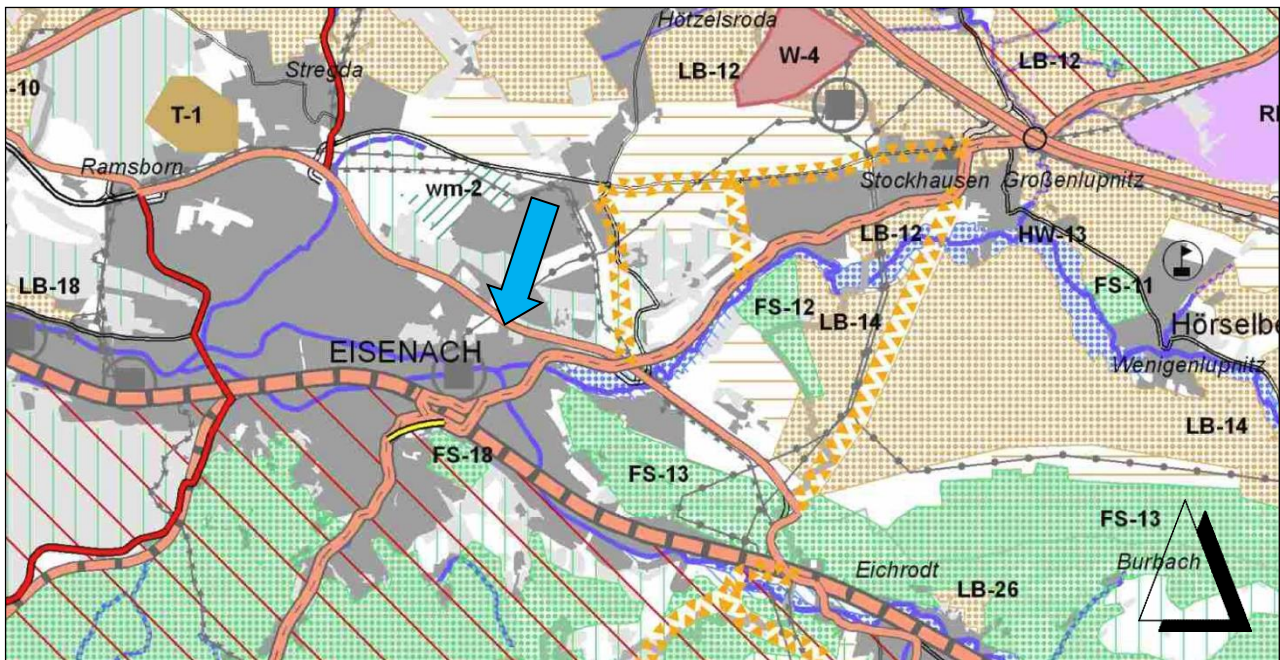


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.2 Stadtentwicklungskonzept

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. Das ISEK 2030, welches im Dezember 2019 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist mittlerweile die zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts für Eisenach.

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 (FNP) 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.

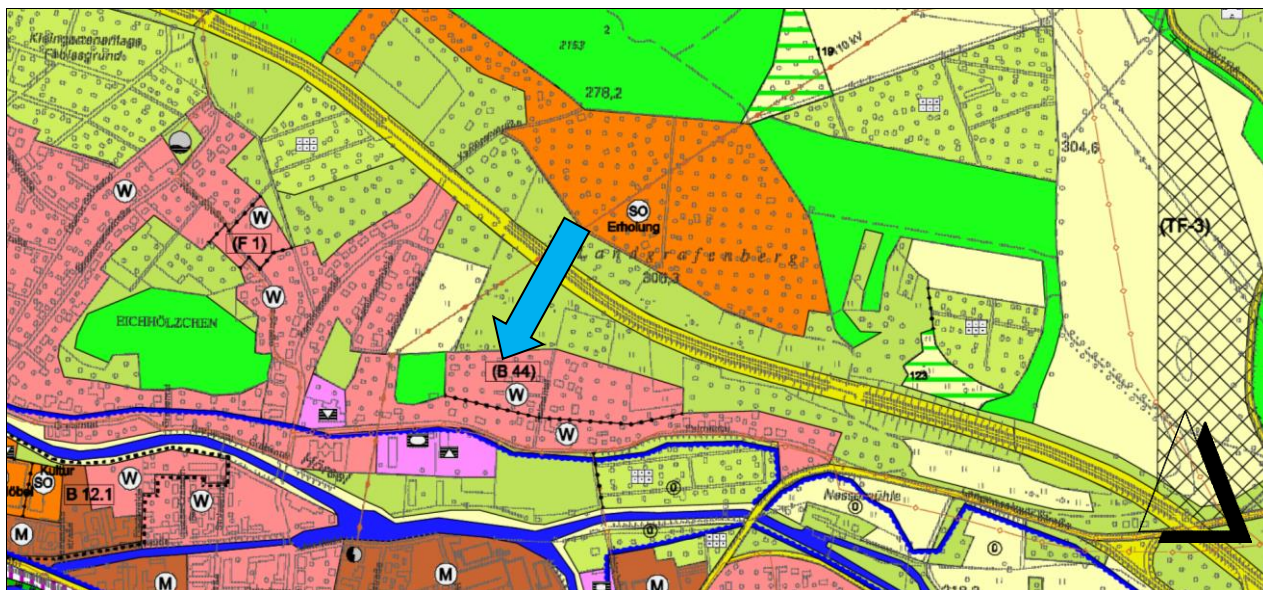


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

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 Einzelfalles 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 § 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 Norden an. Dabei wird ein Höhenunterschied von insgesamt ca. 37 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 218,0 m bis 255,0 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Der Großteil des Plangebietes besteht aus aufgelassenem Gartenland mit ausgeprägtem Baum- und Strauchbestand, der durch Sukzession entstanden ist (vgl. Abbildung 4).

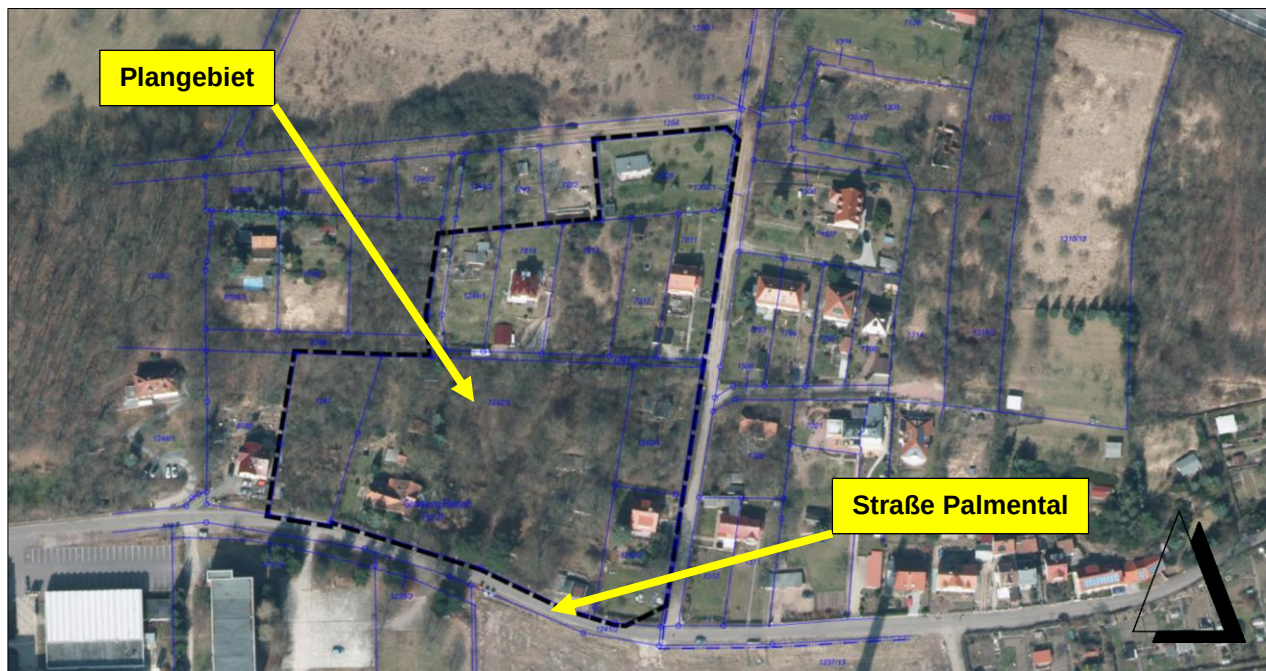


Abbildung 4: naturräumliche Verhältnisse - Auszug; DOP [Quelle: TLBG ©]

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

Im Plangebiet befinden sich bereits Wohnhäuser sowie Gartenhäuser, Garagen und sonstige Nebengebäude. Im Süden wurden bereits Gebäude zurückgebaut.

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 (vgl. Abbildung 4).

Das Gebiet ist nicht an die städtische Kläranlage angeschlossen. Ein Abwasserkanal existiert nicht. Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon ist vorhanden.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus der Hanglage sowie den auf mehreren Grundstücken vorkommenden Waldbestockungen.

Die Ausweisung des Bebauungsplans berührt damit sowohl die Bestimmungen des § 10 „Änderung der Nutzungsart“ und des § 26 „Nachbarschutz, Nachbarpflichten, Grenzfragen“ des Thüringer Waldgesetzes.

Waldabstand

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde (Mail vom 21.01.2021) ist Folgendes zu beachten:

„[...] Im Bebauungsgebiet selbst liegen mit den Flurstücken 1242/4, 1242/3, 1247 sowie **7812** und **7813** (Ergänzung Stelln. v. 18.05.2021) Flächen, die eine Bestockung tragen. Teile davon sind definitiv Wald nach § 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG). Somit muss hier vor jeglichen Eingriffen, insbesondere vor einer Baufeldräumung, die Änderung der Nutzungsart nach § 10 ThürWaldG beantragt und beschieden werden. In dem notwendigen Verfahren werden durch die Untere Forstbehörde der Umfang der vorhandenen Waldflächen aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse bestimmt, die zu beteiligenden Behörden nach § 10 Abs. 1 ThürWaldG einbezogen und nach § 10 Abs. 1.a ThürWaldG die Bestimmungen aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung berücksichtigt.

Die Größe der zu rodenden Waldfläche ist wesentliches Entscheidungskriterium für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Für eine Waldumwandlung < 1 ha ist nichts zu beachten, von 1- 5 ha ist eine standortbezogene Vorprüfung vorzunehmen und ab 5 ha gilt die UVP-Pflicht. Entsprechend § 10 Abs. 2 ThürWaldG werden im Zuge der Abwägung eine Entscheidung gefällt und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 10 Abs. 3 und 4 ThürWaldG festgelegt.

Als Untere Forstbehörde unterstützen wir die Erweiterung des Bebauungsbereichs unter Einhaltung der notwendigen Verwaltungsverfahren. Der zweite Berührungspunkt mit dem Waldgesetz bei der Ausweisung des Bebauungsplanes betrifft § 26 Abs. 5, welcher gerade neu gefasst worden ist (Gesetz vom 21. Dezember 2020).

Damit lautet er neu wie folgt:

„[...] Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen schließen die forstrechtliche Genehmigung ein; sie bedürfen insoweit des Einvernehmens der unteren Forstbehörde. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde verweigert wird [...].“

Im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben muss hier vor jeglichem Eingriffen, insbesondere vor einer Baufeldräumung, die Änderung der Nutzungsart nach § 10 ThürWaldG beantragt und beschieden werden.

4.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 44.2 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 Grundstückteils 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 Kampfmittelräumfirma vornehmen zulassen.

4.9 Immissionen, Emissionen

Die Straße „Palmental“ (Strichstraße) 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 stark verringert. Die B19 liegt in einer Entfernung von ca. 140 m von der zukünftigen Bebauung (Baufeld WA 4) 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 HSP vor.

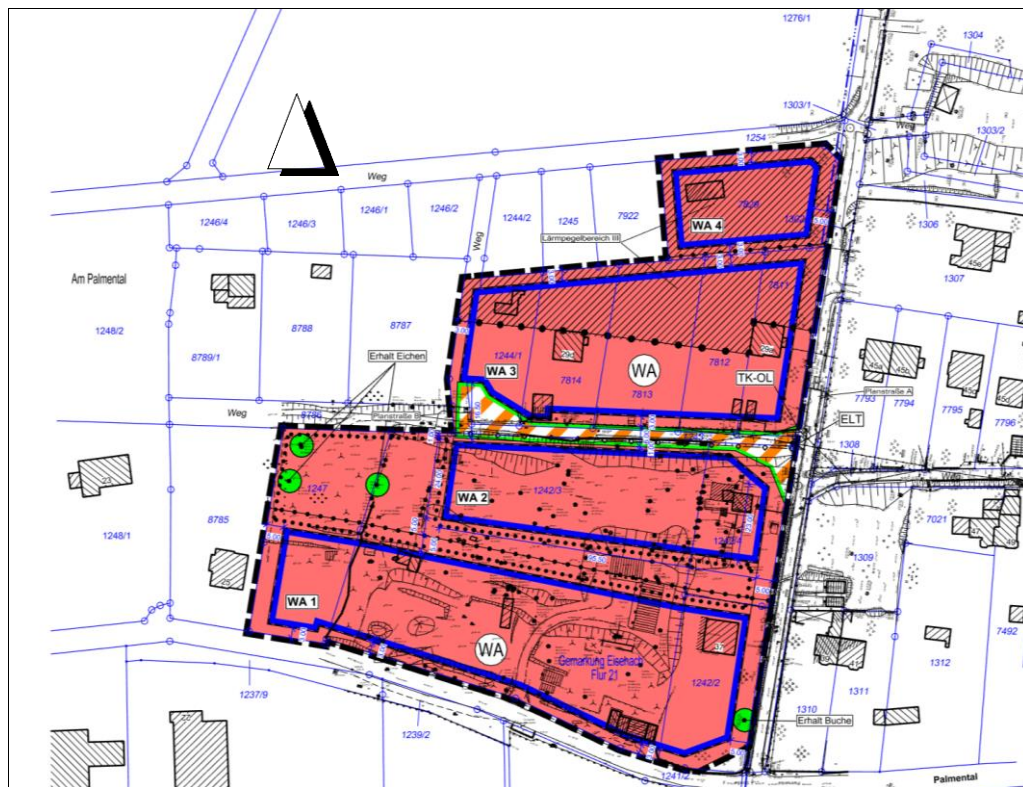
5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Eisenach beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden. Hierzu werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zugelassen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Für die geplante Wohnanlage liegt ein Konzept des Investors vor, dass eingearbeitet wurde (vgl. Abbildungen 5 und 6).



Abbildung 5: Entwurf Bebauungsplan mit Konzept des Investors
(Quelle: SWG ARCHITEKTEN & DIPLOMINGENIEURE | EISENACH | JUNI 2020)



- **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Begründung

Die GRZ von 0,4 für Wohngebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung). Diese wird nur für den Bereich der Wohnanlage zugelassen. Für die nördlichen Bauflächen WA 3 und WA 4, die den Übergang zur freien Landschaft darstellen, soll die Grundflächenzahl reduziert werden. 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 für die Bauflächen WA 1 auf ein Garagengeschoss zuzüglich 4 Obergeschosse begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauflächen WA 2 auf ein Garagengeschoss zuzüglich 3 Obergeschosse begrenzt.

Begründung

Mit der Festlegung eines Garagengeschosses soll die Wohnnutzung auf die oberen Geschosse begrenzt werden. Das oberste Geschoss kann als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird die maximale Höhenentwicklung begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauflächen WA 3 und WA 4 auf max. II Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Bebauung und soll so beibehalten werden.

- **Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gemäß § 12 (5) BauNVO im Garagengeschoss nur Garagen, Stellplätze sowie sonstige technische Nutzungen zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung wird eine Wohnnutzung im Garagengeschoss ausgeschlossen. Dies dient u.a. der Begrenzung der möglichen Wohnungsanzahl.

- Der Stellplatzbedarf im WA 1 und WA 2 ist zu mindestens 60% in den Garagengeschossen der Gebäude bzw. unter dem neu herzustellenden Gelände unterzubringen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll die Zahl der offenen Stellplätze begrenzt werden, um eine gute Einbindung in den Landschaftsraum zu erreichen.

- **Oberkante baulicher Anlagen**

Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird für die Bauflächen WA 1 auf max. 13,00 m begrenzt.

- Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird für die Bauflächen WA 2 auf max. 10,00 m begrenzt.

Begründung

Für den Bereich der Wohnanlage wird gemäß der vertraglichen Regelung zwischen Stadt und Investor eine Vorgabe zur Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgelegt.

- **Traufhöhe**

Die max. Traufhöhe (TH) wird für die Bauflächen WA 3 und WA 4 auf max. 7,00 m begrenzt.

Begründung

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Bebauung und soll so beibehalten werden.

- **Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK) / WA 1 und WA 2**

Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik u.ä.) sind hierbei nicht zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt Normalhöhennull (NHN) in der Mitte des Gebäudes (siehe Prinzip-Skizze auf dem Bebauungsplan).

- **Definition – max. Traufhöhe**

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut mittig der baulichen Anlage.

Begründung

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 (siehe Prinzip-Skizze auf dem Bebauungsplan).

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 angemessen 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.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dächer

Im WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

- Dachdeckung

Als Dachdeckung sind für die Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur blendfreie Materialien sowie Kies- und begrünte Dächer zulässig.

- 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.

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

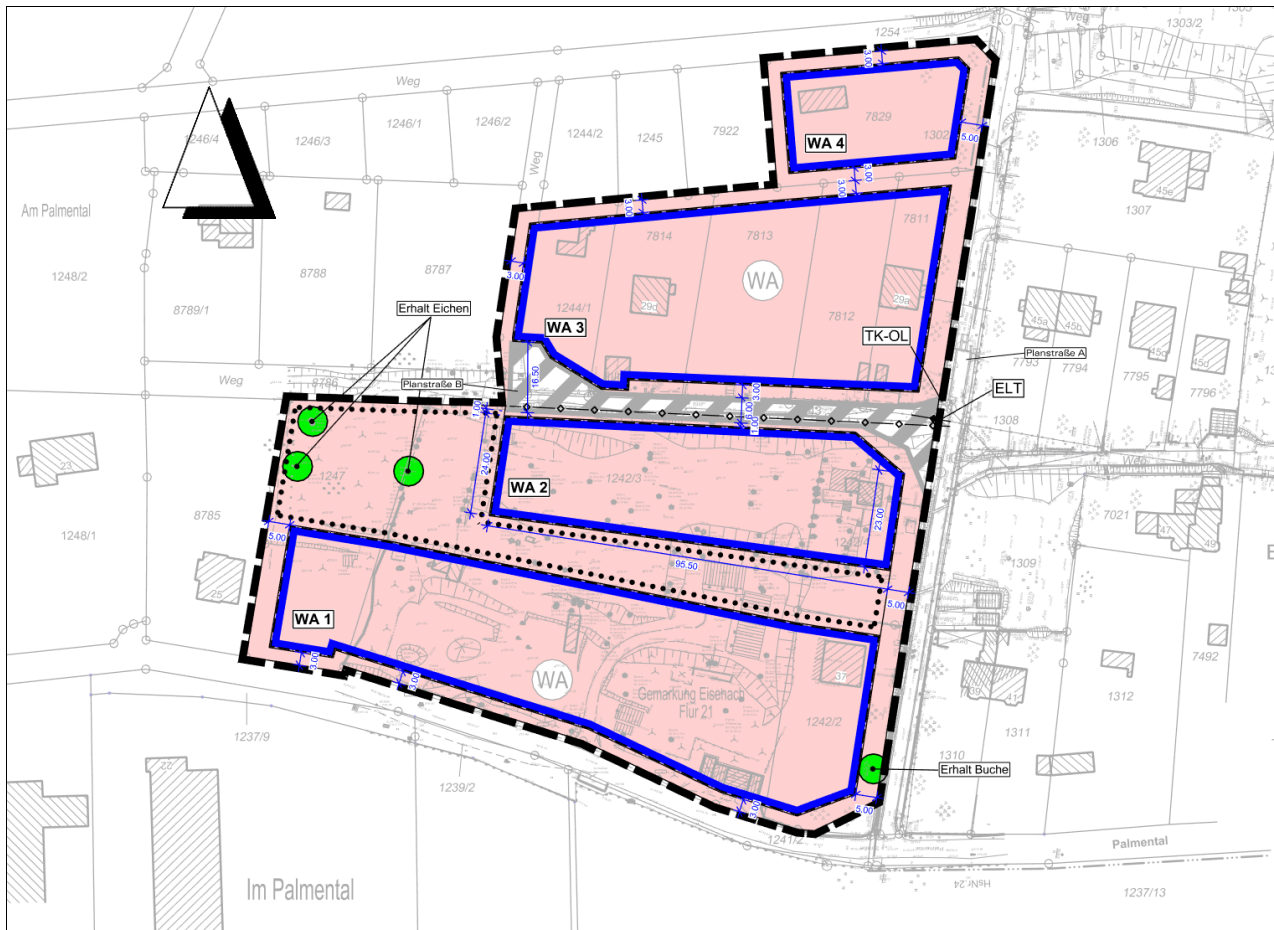


Abbildung 7: Baugrenzen - Entwurf Bebauungsplan - Stand: November 2020 (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

Das Baufeld WA 2 wird mit 1,0 m Abstand zur Planstraße B festgesetzt, um hier baulich an die Verkehrsfläche anschließen zu können.

Die Baufelder WA 1 und WA 2 werden bewusst mittig getrennt, um den wertvollen Baumbestand zu erhalten (vgl. Abbildung 7).

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Es liegt eine Erschließungsplanung der Stadt Eisenach mit dem TAV und dem Investor (zu Verkehrerschließung sowie Ver- und Entsorgung) vor, auf deren Basis die Umsetzung erfolgt (siehe Anlage Erschließungsplanung). Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Straße „Palmental“. Die nördliche Planstraße B 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 (vgl. Abbildung 8 und Anlage Erschließungsplanung).



Abbildung 8: Zufahrten zu den Bauflächen (gelbe Pfeile; Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im WA 1 und WA 2 zu 60% in den Garagengeschossen der Gebäude bzw. unter dem neu herzustellenden Gelände unterzubringen (siehe auch Pkt. 5.2 *Art und Maß der baulichen Nutzung*).

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 TW-Leitungen.

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

Ab- 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.

Hinweis des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz:

„[...] Eine konzentrierte Versickerung ist zu vermeiden. Zisternen mit Notüberlauf in den Kanal werden fachbehördlich empfohlen [...]“.

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.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch entsprechende Hydrantenstandorte die Löschwasserbereitstellung (48 m²/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 westlichen 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.

Hinweis zum Planverfahren

Für das Plangebiet im Bereich der Bauflächen WA 1 und WA 2 liegt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eisenach und einem Investor zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Hier sind die Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen zu beachten.

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 Reduzierung der GRZ für die Bauflächen WA 1 und WA 2 auf 0,3 reduziert den Versiegelungsgrad um 10%. Damit 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 9 ergeben sich damit die Lärmpegelbereiche I bis III für das Plan-
gebiet. 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 9 entnommen
werden.

Für die orange (Lärmpegelbereich III) und gelb (Lärmpegelbereich II) dargestellten Bereiche in
Abbildung 9 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 10).

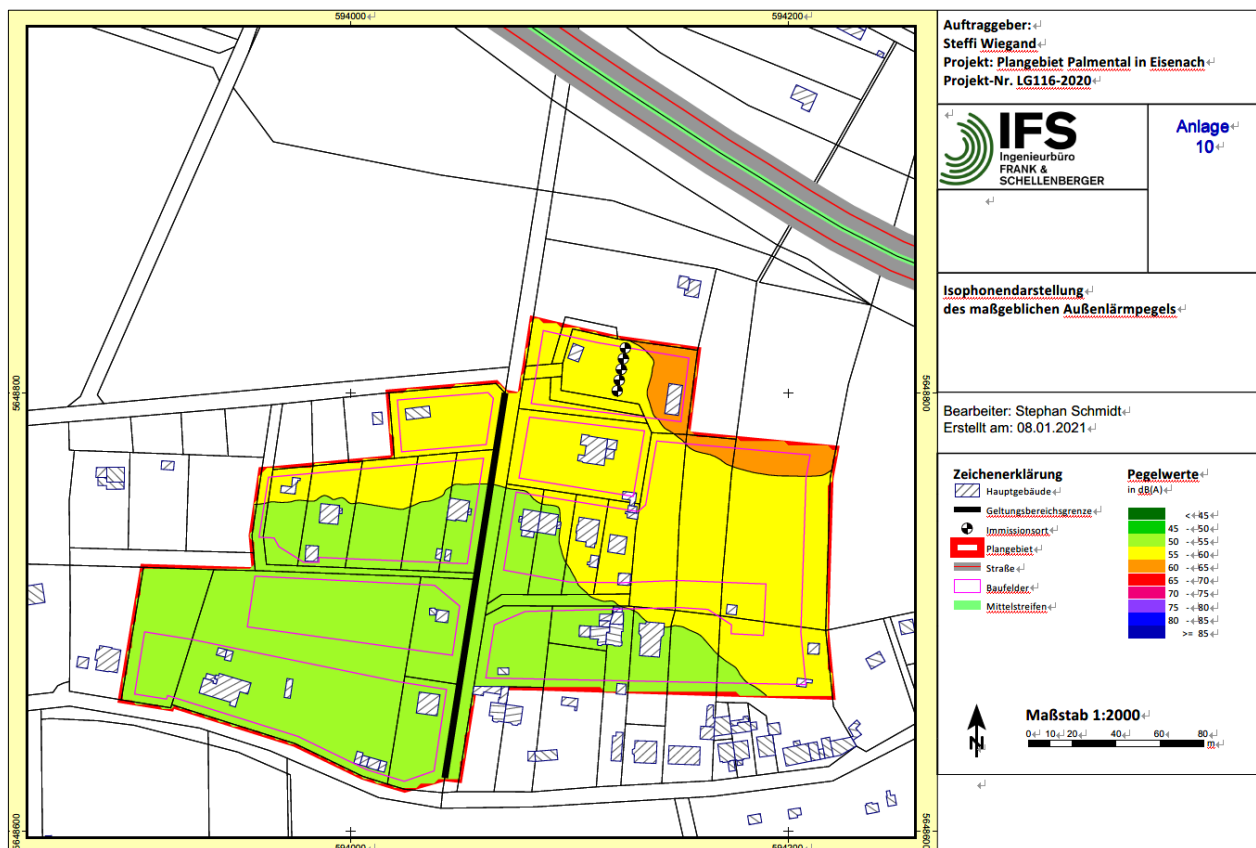


Abbildung 9: Isophonendarstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels (Quelle: INGENIEURBÜRO FRANK & SCHELLENBERGER)

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-Schall-dämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büro-räumen und Ähnlichem im Lärmpegelbereich III" entsprechend den Anforderungen der Tabelle 7 der Norm DIN 4109-2: 2018, Ausgabe Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, auszubilden.

Der Lärmpegelbereich III ist im Bebauungsplan durch eine „Perlenkette“ dargestellt (vgl. Abbildung 10).

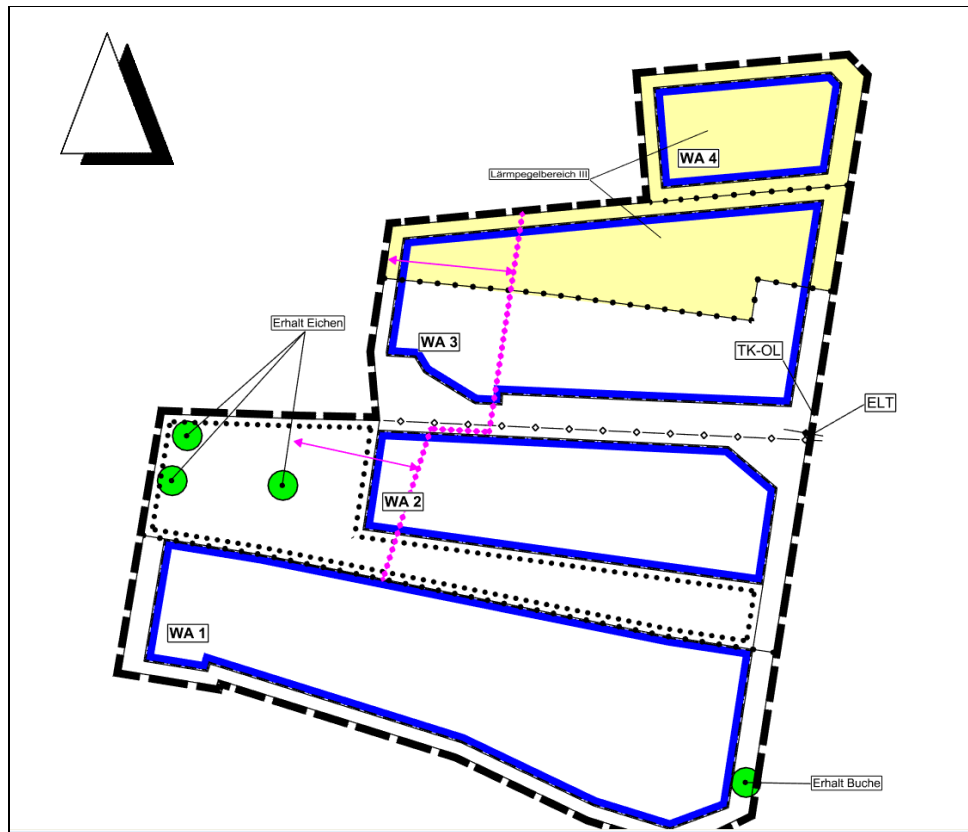


Abbildung 10: Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs III (Quelle: INGENIEURBÜRO FRANK & SCHELLENBERGER)

6. Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz

6.1 Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hat darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes streng geschützte Tierarten vermutet werden. Daher wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom *Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek* erarbeitet (Stand: September 2020; vgl. Anlage 2). Zusätzlich liegt eine Analyse auf Hirschkäfer-Vorkommen im Geltungsbereich des B-Plan 44.2 Palmental West (*Büro für Grün- und Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. Ines Andraczek*; Stand: Juli 2020) sowie ein Kurzgutachten zum naturschutzfachlichen Wert der Grundstücke (Habitatanalyse) - Begehung 9.7.2020 / (*Büro für Grün- und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Maren Bultman*) vor.

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 1242/3 der Gemarkung Eisenach, Flur 21

Pro Quartierbaum ist danach mindestens 1 Ersatzquartier zu schaffen, dass für möglichst viele Individuen und verschiedene Arten nutzbar ist (auch im Gebäude durch bauliche Vorkehrungen möglich).

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.**

Erhaltungsmaßnahme

Im Bereich der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind Baumerhaltungsmaßnahmen festgesetzt. Hier handelt es sich zum einen um drei Eichen im nordwestlichen sowie um eine Buche im südöstlichen Plangebiet. Diese Bäume stellen einen erhaltenswerten Baumbestand dar, der für die naturräumliche Einbindung sowie den Artenschutz bedeutend ist. Daher wird für den Bereich zwischen den Baufeldern WA 1 und WA 2 eine Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die konkreten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen (vgl. Abbildung 11).

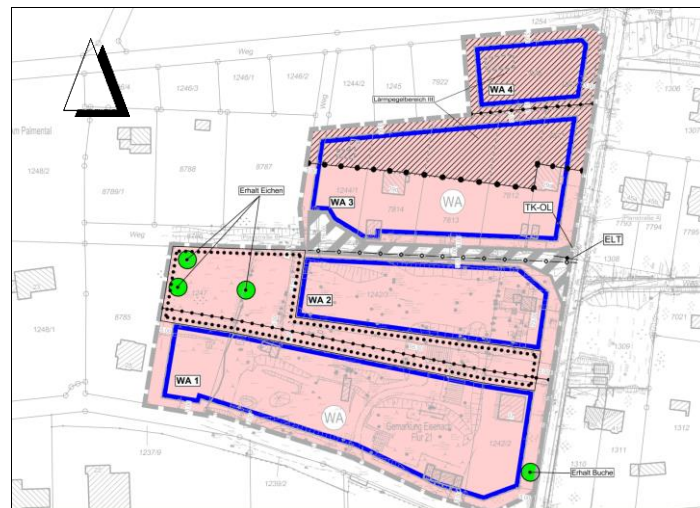


Abbildung 11: Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Bauflächen WA 1 und WA 2;
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den privaten Grünflächen Laubgehölze ("Hausbaum") zu pflanzen. Als Arten sind einheimische, standortgerechte Baumarten anzupflanzen, die insbesondere dem Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) einen geeigneten Lebensraum bieten.

Es sind Hochstämme zu verwenden, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10-12 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtthuse als Wildverbisschutz. Dazu zählen die einheimischen Eichenarten (*Quercus robur* – Stieleiche, *Quercus petraea* – Traubeneiche) sowie die Süßkirsche (*Prunus avium* – Kulturform).

Für erforderliche Baumfällungen ist entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach eine Ersatzpflanzung erforderlich. Die konkreten Pflanzungen / Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

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 überwinternde 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.

Anlage von Hirschkäfermeilern

In geeigneter Lage sollen zur Vergrößerung des Reproduktionserfolges Hirschkäfermeiler angelegt werden. Ein möglicher Ort hierfür wäre auf der nördlich angrenzenden halboffenen Freifläche, südlich eines kleineren Baumbestandes. Hierzu werden nach Tochtermann (1992) über einen alten Eichenstock (kurzer Stamm + Wurzelbereich) angemoderte Eichenstücke (nicht unter 30cm Stärke) pyramidal angeordnet, wobei die größeren Stücke und Enden nach unten kommen. Die flache Grube (0,5m), in der alles aufgeschichtet wird, wird mit Eichen-Häcksel aufgefüllt und anschließend mit angemoderten Ästen und Erde abgedeckt. Der Standort darf nicht staunass oder zu trocken sein. Das Holzvolumen einer solchen Hirschkäferwiege kann so mehrere m³ Volumen und mehrere m Durchmesser erreichen. Ganz wichtig ist die Verwendung von nicht im Winter gefällten Eichen. Diese weisen einen hohen Gerbsäureanteil im Wurzelbereich auf, so dass die holzzersetzenden Pilze das Holz nicht im ausreichenden Maße aufschließen können und es somit für die Käferlarven unbrauchbar wird.

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 § 13a 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 m² 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 lückig mit Wohnhäusern bebaut (Biotoptyp 9110 – *zusammenhängende Wohnflächen*). Den Großteil des Plangebietes prägt aufgelassenes Gartenland (Biotoptyp 9351 – *Garten in Nutzung*), das aufgrund von Sukzession mittler-weile durch einen bemerkenswerten Baum- und Strauchbestand geprägt ist (Biotoptyp 6224 – *Laubgebüsch frischer Standorte*; Biotoptyp 6310 – *Baumgruppe*; (vgl. Abbildung 12).

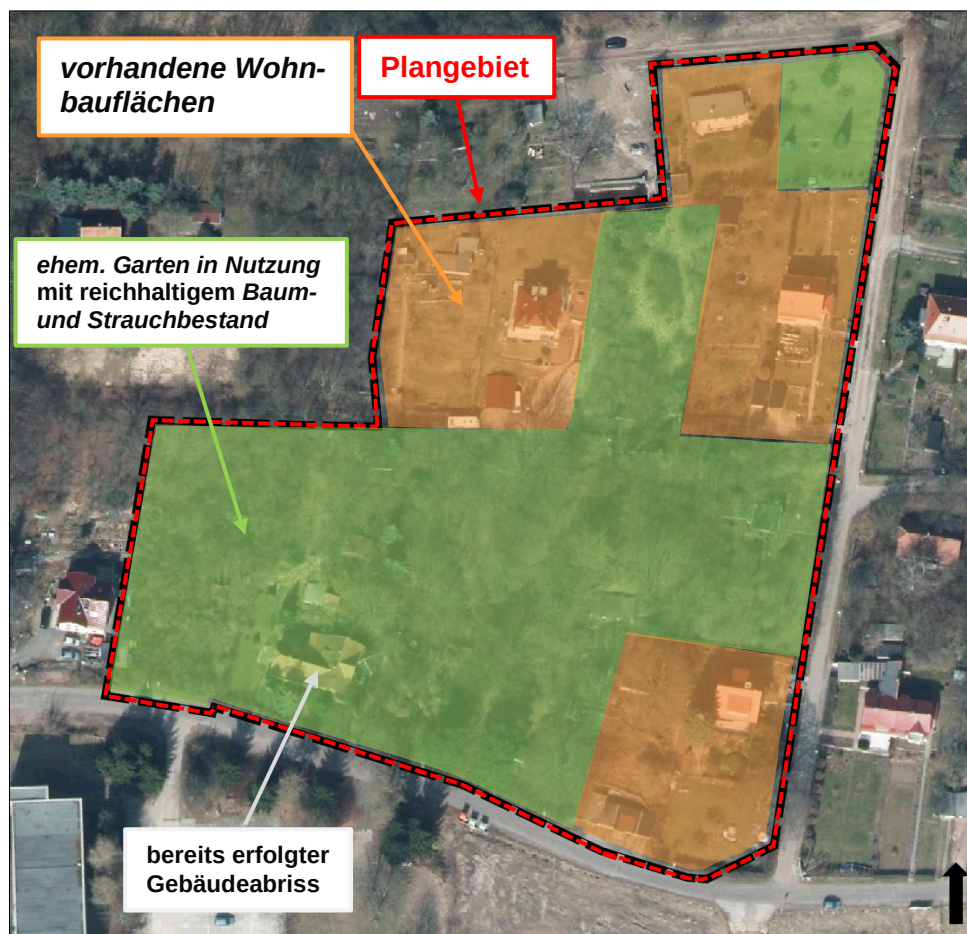


Abbildung 12: Luftbild vom Plangebiet (Quelle Luftbild: GEOPROXY THÜRINGEN)

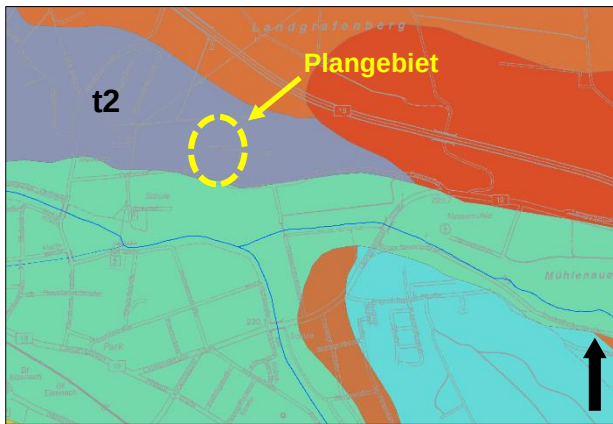
Geschützte Pflanzenarten sind momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

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; September 2020). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass verschiedene Fledermausarten, Brutvogelarten sowie der Hirschkäfer 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 Vorhabengebiet um die Leitbodenform *Ton, lehmiger Ton (t2)*; vgl. Abbildung 13; QUELLE: www.tlug-jena/kartendienste).

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“, WEIMAR, 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)

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)

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-Schall-Dämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnlichem im "Lärmpegelbereich III" entsprechend den Anforderungen der Tabelle 7 der Norm DIN 4109-2:2018, Ausgabe Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, 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 unbebauten 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 verdichtete 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 für die Bauflächen WA 3 und WA 4

- Die GRZ wird für die Bauflächen WA 3 und WA 4 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.

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