

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan.....	4
1.1	Plananlass und -erfordernis	4
1.2	Geltungsbereich, Bodenordnung.....	4
1.3	Verfahren	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	6
1.4.2	Landesstraßenbedarfsplan 2030 des Freistaats Thüringen	7
1.4.3	Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK)	8
1.4.4	Flächennutzungsplan	8
1.4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	9
1.4.6	Landschaftsplan	10
1.4.7	Lärmaktionsplan.....	10
1.5	Bestandsdarstellung	11
1.5.1	Lage	11
1.5.2	Verkehrliche Erschließung	11
1.5.3	Lärmbelastungen	11
1.5.4	Landwirtschaftliche Immissionen	11
1.5.5	Schutzgebiete	12
1.5.6	Gewässerschutz.....	12
1.5.7	Versorgungsanlagen und Leitungen	12
1.5.8	Altlasten	12
1.5.9	Flora, Fauna und Artenschutz.....	14
1.5.10	Boden und Baugrund	15
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	16
	Beschreibung des Vorhabens	
	(Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Wettbewerbs, Ed. Züblin AG).....	16
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
2	Begründung der textlichen Festsetzungen	19
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.1.3	überbaubare Grundstücksfläche.....	19
2.1.4	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
2.1.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	20
2.1.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	20

2.1.7	Grünflächen.....	20
2.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
2.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
2.1.11	Flächen zur Anpflanzung u. Bindung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	22
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23
2.2.2	Standplatz für bewegliche Abfallbehälter.....	23
2.2.3	Einfriedungen	23
2.3	Hinweise.....	23
3	Kosten.....	27
4	Flächenbilanz	27
5	Anlagen.....	27

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. Deckblatt: Lageplan, Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG</i>	
<i>Abb. 1: Lage Geltungsbereich in der Stadt Eisenberg, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung, Basiskarte: ESRI).....</i>	<i>4</i>
<i>Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen, Raumnutzungskarte (Beschluss Nr. PLV 30/01/24 vom 19.04.2024), Lage des Geltungsbereiches rot markiert.....</i>	<i>6</i>
<i>Abb. 3: THALIS-Auszug Eisenberg, Stand 24.11.2023</i>	<i>13</i>
<i>Abb. 4: THALIS-Auszug Eisenberg, Stand 24.11.2023</i>	<i>14</i>
<i>Abb. 5: Perspektive Hauptzugang; Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG.....</i>	<i>16</i>
<i>Abb. 6: Schnitt B-B, Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG</i>	<i>17</i>
<i>Abb. 7: Lageplan, Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG</i>	<i>18</i>

1 Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Plananlass und -erfordernis

Ziel der Planaufstellung ist es, den innerstädtischen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, indem die Vorhabenfläche, eine zum Zeitpunkt der Aufstellung innerstädtische Brachfläche, als Baufläche gesichert und entwickelt wird. Ziel ist auch, Baurecht für den Neubau des Verwaltungsgebäudes für die Kreisverwaltung zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeigeführt werden.

Der Saale-Holzland-Kreis beabsichtigt, auf dem Grundstück (ca. 18.000m²) an der Jenaer Straße in Eisenberg, ein neues Verwaltungsgebäude für ca. 250 Mitarbeiter sowie notwendige Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zu errichten. Die vorhandenen Bestandsgebäude und Nebenanlagen werden zurückgebaut.

Die Kreisverwaltung ist mit ihren Räumlichkeiten bislang auf 17 Standorte verteilt. In dem Neubau sollen die Ämter und Dienststellen zusammengeführt und somit Kapazitäten für interne Abläufe und die Digitalisierung gebündelt werden. Zudem wird eine verkehrlich bessere und barrierefreie Erreichbarkeit angestrebt. So soll ein zentraler Anlaufpunkt geschaffen werden. Gleichzeitig sollen vereinzelt Gebäude, wie das Schloss, weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

1.2 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Planes umfasst in der Gemarkung Eisenberg, Flur 4 die Flurstücke 1436/61, 2080, 2218/7, 2218/10 und 2218/11 sowie in der Gemarkung Eisenberg, Flur 10 das Flurstück 2079/30. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 17.963 m².

(Hinweis: Während der Planaufstellung fanden Änderungen in der Bodenordnung einschließlich neuer Flurstücknummerierungen statt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist unverändert, allerdings waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und des Vorentwurfs folgende Flurstücksbezeichnungen gültig: 2218/6 (teilweise), 2080, 2079/30, 2218/5 (teilweise) und 1436/52 (teilweise).)

Die Flurstücke 1436/61, 2218/7 und 2218/11 (Flur 4, Gemarkung Eisenberg) befinden sich im Eigentum des Saale-Holzland-Kreises. Die Flurstücke 2079/30 (Flur 10, Gemarkung Eisenberg), 2080 und 2218/10 (Flur 4, Gemarkung Eisenberg) sind im Eigentum der Stadt Eisenberg.

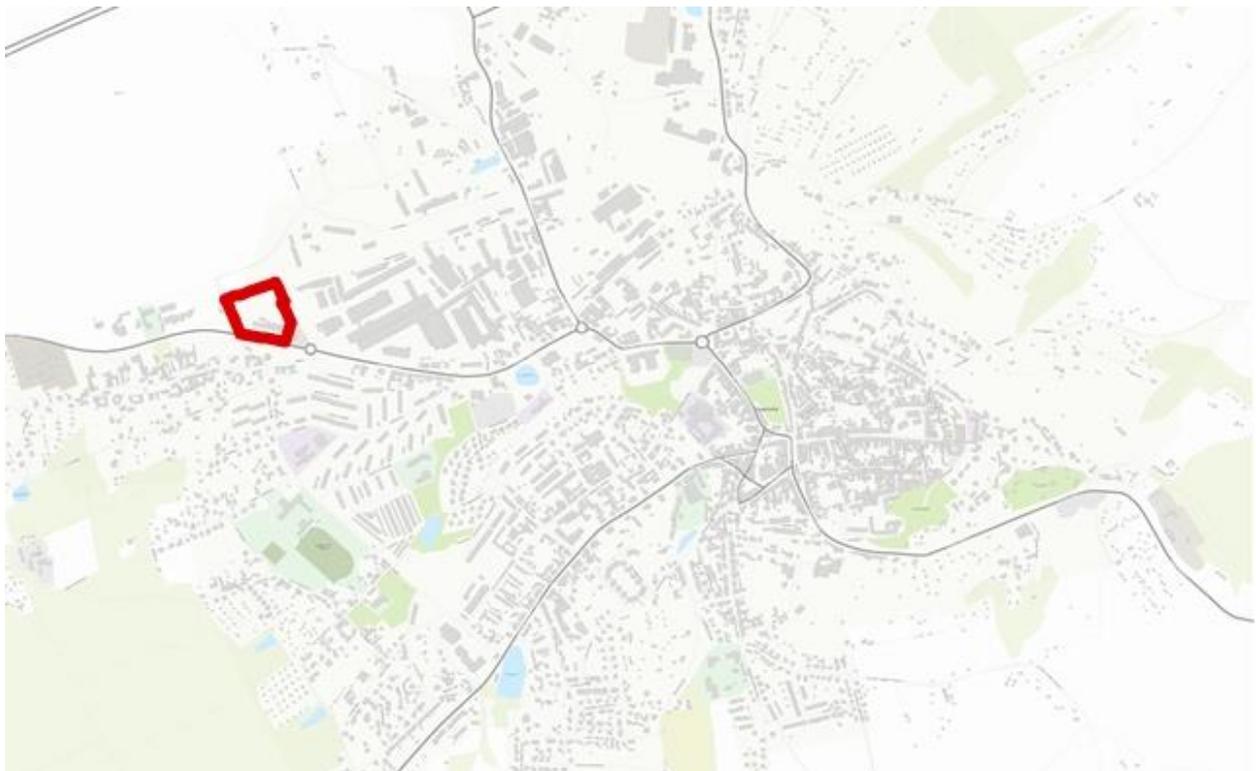


Abb. 1: Lage Geltungsbereich in der Stadt Eisenberg, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung, Basiskarte: ESRI)

1.3 Verfahren

Im September 2020 beschloss der Kreistag mit deutlicher Mehrheit (29 Ja, 4 Nein, 5 Enthaltungen) die Konzentration der Verwaltung an nur noch wenigen Standorten durch den Neubau in der Kreisstadt, anstelle wie zuvor einer Vielzahl kleinerer Standorte.

Im Juni 2021 beschloss der Kreisausschuss einstimmig die Vergabe von Beratungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung einer europaweiten öffentlichen Ausschreibung. Im Landratsamt wurde dazu die Arbeitsgruppe „Neubau Verwaltungsgebäude“ gegründet, die mit den betroffenen Fachämtern die notwendigen Flächen- und Funktionsbedarfe ermittelten. In Abstimmung mit der Stadt Eisenberg wurde das Grundstück an der Jenaer Straße als geeigneter Standort identifiziert.

Im Februar 2022 sprach sich der Stadtrat Eisenberg für die Entwicklung des Standortes als Verwaltungsstandort aus.

Im März 2022 stimmte der Kreistag für den Kauf des Baugrundstücks. Das zum Verkauf stehende Grundstück in Eisenberg an der Jenaer Straße erfüllt alle wichtigen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Der Standort ist erschlossen und verfügt über eine leistungsfähige Stromversorgung. Das Grundstück ist ausreichend groß, auch um die nötigen Pkw-Stellplätze zu schaffen.

Im März 2023 wurde durch den Kreisausschuss die Vergabe von Planungsleistungen für die Erstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies begründet sich dadurch, dass eine Wiedernutzbarmachung von Flächen vorliegt und die Grundfläche von 20.000 qm aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von ca. 18.000 qm unterschritten wird. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB verfasst. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BNatSchG wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB. Außerdem wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte:

- Der Stadtrat Eisenberg hat am 07.09.2023 mit Beschluss EIS-0102/2023, ortsüblich bekannt gemacht in der OTZ als Amtsanzeiger der Stadt Eisenberg am 15.09.2023, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht in der OTZ als Amtsanzeiger der Stadt Eisenberg am 28.10.2023, wurde vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2023 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im 2. Entwurf zur Änderung des LEP Thüringen vom 16.01.2024 wird Eisenberg als Mittelzentrum in einem Raum mit günstigen Ausgangsvoraussetzungen (G.1.1.2) „Innerthüringer Zentralraum“ ausgewiesen.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Diesem Grundsatz entspricht die vorgelegte Planung.

Derzeit gültig ist der Regionalplan Ostthüringen (RP-OT), welcher am 28.10.2011 abschließend von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und durch die Oberste Landesplanungsbehörde, dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr am 13.04.2012 (Bescheid) genehmigt wurde.

Im Rahmen der Fortschreibung des RP-OT liegt inzwischen der 2. Entwurf vor. Dieser geänderte Regionalplan Ostthüringen und dessen Vorlage zur Genehmigung wurde am 19.04.2024 durch die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen beschlossen (Nr. PLV 30/01/24) und liegt seit dem 17.05.2024 zur Genehmigung bei der Obersten Landesplanungsbehörde vor. Das Genehmigungsverfahren gemäß § 5 Abs. 3 ThürLPIG findet derzeit statt. Im Folgenden wird bereits aus dem – noch nicht genehmigten – Planstand zitiert.

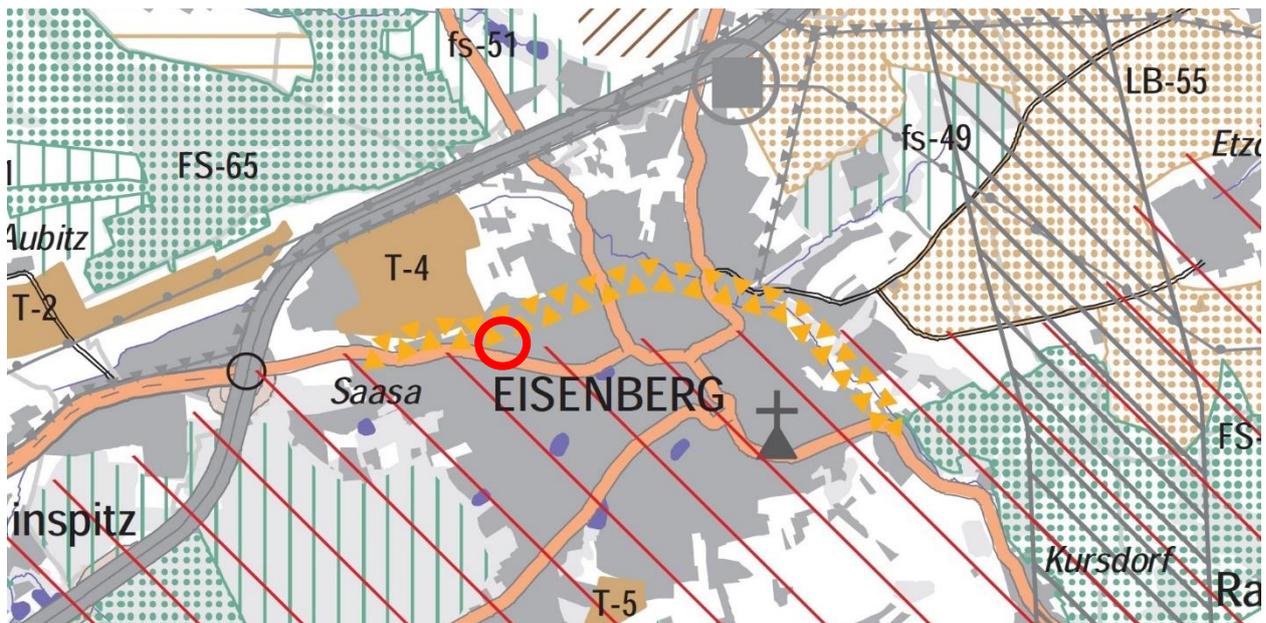


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen, Raumnutzungskarte (Beschluss Nr. PLV 30/01/24 vom 19.04.2024), Lage des Geltungsbereiches rot markiert.

Im 2. Entwurf des Regionalplans Ostthüringen (Beschluss-Nr. PLV 25/03/23 vom 02.06.2023) werden für Eisenberg als Mittelzentrum zur Sicherung der gehobenen Funktion der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung folgende Grundsätze aufgestellt. Mittelzentren sollen:

- sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren,
- ihr breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes erhalten,
- im Rahmen des Stadtumbaus den innerstädtischen Bereich, insbesondere das
- Stadtzentrum als Einkaufs- und Erlebnisbereich sowie Wohnstandort aufwerten und städtebauliche Anpassungen betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen,

- vorhandene außeruniversitäre Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen erhalten und bei Bedarf erweitern,
- das Angebot an Arbeitsplätzen und für Unternehmen notwendige hochwertige Infrastruktur verbessern.

Für Eisenberg werden weitere folgende Grundsätze genannt:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion
- Ausbau als Gewerbestandort
- Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Ortsumfahrung Eisenberg)
- Errichtung einer spezialisierten Rehabilitationsklinik angelehnt an die fachklinische Versorgung auf dem Gebiet der Orthopädie der Waldkliniken Eisenberg
- Entwicklung des Städte- und Aktivtourismus in der Residenzstadt und dem Eisenberger Mühlthal

In Nähe zum Geltungsbereich werden im Entwurf des Regionalplans folgende Aspekte genannt:

Die im Süden des Geltungsbereiches verlaufende Jenaer Straße wird als regional bedeutsame Landesstraßenverbindung „A 9 Anschlussstelle Eisenberg B7“ eingeordnet. Die Straße wurde inzwischen entsprechend des LEP bereits als L 3007 (vorher: B7) zurückgestuft. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine für Straßenbauvorhaben erforderliche Trasse (gelbe Zackenlinie in Abb. 2), die von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden soll („L 3007 Ortsumfahrung Eisenberg (G 3-13)“). Dazu wird erläutert:

„Ein Teilbereich der OU Eisenberg (L 3007) entlang des bisher vorgeschlagenen Korridors (ehemaliger Bahnstrecke Eisenberg – Crossen) wird aufgrund eines etablierten Radweges im Malzbachtal nicht favorisiert. Der geplante Korridor führt durch einen naturnahen, unversiegelten, aber auch bewohnten Raum. Des Weiteren hat der Radweg, welcher auf der ehemaligen Bahntrasse gebaut wurde, erheblich zur Attraktivität des naturnahen Raums beigetragen. Es ist zu befürchten, dass es lediglich zu einer Verlagerung der hohen Lärmpegel, aber zu keiner Minderung der Anzahl von betroffenen Anwohnern mit hohen Lärmpegeln kommen wird. Ein großer Anteil der Lärmbelastung erfolgt durch den Schwerlastverkehr, welcher vor allem zwischen der Anschlussstelle Eisenberg und der L 1071 (Gösener Straße) sowie L 1073 (Königshofer Straße) im nördlichen Bereich der Stadt Eisenberg verkehrt. Diesbezüglich ist der nördliche Teil der geplanten OU, basierend auf dem Trassenverlauf des Landesstraßenbedarfsplans, bis zur L 1073 (Königshofer Straße) unstrittig. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des touristisch sowie ökologisch wertvollen Malzbachtals soll der im Landesstraßenbedarfsplan dargestellte Trassenverlauf ab der L 1073 bis zur L 3007 jedoch kritisch geprüft werden. Die OU Eisenberg wird, obwohl im Landesstraßenbedarfsplan 2030 im vordringlichen Bedarf eingestuft, lediglich als Grundsatz behandelt, um die potenzielle Streckenführung raumordnerisch zu sichern, aber der Fachplanung die Möglichkeit der Prüfung weiterer Trassenalternativen zu geben.“ (Begründung G 3-1) Der Freihaltekorridor wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nördlich des Plangebiets verläuft der „Thüringer Mühlenradweg (Golmsdorf (Saale) – Eisenberg), der Teil des touristischen Radhauptnetz ist.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das im Regionalplan Ostthüringen ausgewiesene Vorranggebiet „Rohstoffe für tonig-schluffige Gesteine - T-4 Eisenberg/Saasa“ (vormals, im Regionalplan Ostthüringen 2012: T5). In diesem findet derzeit eine aktive Rohstoffgewinnung statt (ockerfarbene Fläche in Abb. 2).

1.4.2 Landesstraßenbedarfsplan 2030 des Freistaats Thüringen

Der Landesstraßenbedarfsplan 2030 (LStrBPI 2030) ist der strategische Rahmen für die Entwicklung der Straßenverkehrsinfrastruktur des Freistaates – er bildet die Grundlage für eine moderne Infrastruktur, welche den zukünftigen Anforderungen an die Verkehrsentwicklung im Freistaat gerecht wird.

Laut Landesstraßenbedarfsplan 2030 ist ein Freihaltekorridor von mindestens 24 m für die geplante Ortsumfahrung Eisenberg nördlich des Plangebietes einzuhalten. Wie bereits unter Pkt 1.3.1 beschrieben, wird dieser Belang in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4.3 Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK)

Im Juni 2022 wurde das Integrierte Regionale Entwicklungskonzept¹ für den Saale- Holzland-Kreis fertiggestellt. Das Konzept stellt u.a. folgende strategischen Leitlinien für den Bereich „Öffentliche Finanzen und Verwaltung“ auf:

- Erbringung der im eigenen und übertragenen Wirkungskreis zu erfüllenden Aufgaben und Leistungen mittels optimierter Verwaltungsstrukturen und räumlicher Konzentration der Verwaltung an geeigneten Standorten
- Verbesserung von Bürgerfreundlichkeit und -service sowie der Funktionswahrnehmung als Partner für die kreisangehörigen Gemeinden
- Steigerung der Attraktivität als öffentlicher Arbeitgeber

Als Schlüsselmaßnahme des Kapitels ist u.a. die „Schaffung eines zentralen und modernen Verwaltungszentrums mit der Bündelung eines Großteils der Fachämter inkl. Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Leistungserbringung und Erhöhung von Bürgerfreundlichkeit/-service“ vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan wird den Zielen des IREK gefolgt.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Aktualisierung des Entwurfes des Flächennutzungsplans der Stadt Eisenberg aus dem Jahr 2005 / 2006. Der Beschluss des neuen Entwurfs während des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch nicht kurzfristig absehbar. Somit verfügt die Stadt nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Februar 2022 wurde durch den Stadtrat Eisenberg beschlossen (Beschluss Nr. 406-VII/22), dass das Plangebiet in dem zukünftigen Flächennutzungsplan als „Sondergebietsfläche für großflächige Verwaltungseinrichtung“ ausgewiesen werden soll.

Da die Stadt Eisenberg über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan verfügt, findet im vorliegenden Verfahren § 8 Abs. 4 BauGB Anwendung. Danach müssen für die Aufstellung eines Bebauungsplans ohne Flächennutzungsplan dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Von einer Dringlichkeit der vorliegenden Planung, die der Baurechtschaffung für ein kompaktes Verwaltungsgebäude dient, durch die die bestehende (aktuell auf 17 Standorte verteilte) Kreisverwaltung in der Stadt Eisenberg gebündelt werden soll, ist bei o.g. Bebauungsplan auszugehen.

Auch die weitere Anforderung zur Übereinstimmung der Einzelplanung mit der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsabsicht ist erfüllt. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Verwaltungsstandort für die Kreisverwaltung, an dem die bisherigen vielen räumlich getrennten Verwaltungsstandorte konzentriert werden sollen, einen gewissen Flächenbedarf hat und vielfältigen Anforderungen unterliegt, die grundsätzlich nur auf wenigen Flächen in der Stadt Eisenberg erfüllt werden können. Dies vorausgeschickt, wird davon ausgegangen, dass es sich auch aus gesamtgemeindlicher Sicht um einen offensichtlich geeigneten Verwaltungsstandort handelt.

Der am nordwestlichen Stadteingang an der der Jenaer Straße (L 3007 / ehem. B7) geplante neue Verwaltungsstandort befindet sich zwar in einer Stadtrandlage, sodass im Hinblick darauf, dass die Kreisverwaltung z.T. einen hohen Publikumsverkehr hat, Fragen der Erreichbarkeit zu klären sind. Diesbezüglich ist jedoch festzustellen, dass die (nördlich an Wohngebiete angrenzende) Vorhabenfläche am bestehenden Siedlungsgefüge teilnimmt und (auch für die nicht motorisierte Bevölkerung im Hinblick auf die gegebene Bus-, Fuß- und Radwegeanbindung relativ) gut erreichbar ist.

Für den Vorhabenstandort spricht auch, dass die brachliegende Fläche des stillgelegten Heizkraftwerkes im Sinne des nach § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Vorrangs der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht

¹ KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2022: Saale-Holzland-Kreis: Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK), beschlossen durch den Kreistag am 22.06.2022.

werden soll. Insofern unterliegt der Bebauungsplan bezüglich der geforderten Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsicht ohnehin einem geringfügigen Rechtfertigungsbedürfnis.

Ein im Stadtgebiet von Eisenberg gelegener Alternativstandort mit ähnlich guten bzw. besseren städtebaulichen Bedingungen ist nicht verfügbar. Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass die für den neuen Verwaltungsstandort gewählte Fläche bereits im Eigentum des Landkreises und der Stadt liegt und dass es sich um einen bereits erschlossenen Standort handelt.

Auch im Hinblick auf die im letzten Entwurf des Flächennutzungsplans vom 10.11.2005 am Vorhabenstandort enthaltene Darstellung eines Gewerbegebiets ist von einer Übereinstimmung der aktuellen Bebauungsplanung mit der beabsichtigten gesamtgemeindlichen Entwicklung auszugehen. Die Darstellung des Gewerbegebietes wurde zwar aufgrund der damaligen Bestandsnutzung des Heizkraftwerkes vorgenommen, aber da Verwaltungsgebäude in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, steht die im Entwurf enthaltene gewerbliche Baufläche dem Bebauungsplan „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ auch vor dem Hintergrund, dass nun ein Sondergebiet „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt werden soll, nicht entgegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich aus der aktuellen Weiterführung der Flächennutzungsplanung ebenfalls nicht ergibt, dass von einer entgegenstehenden gesamtgemeindlichen Entwicklung auszugehen wäre:

- Die ursprünglich angedachte großflächige Einzelhandelsentwicklung auf dem Vorhabenstandort wird nach dem aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022 nicht mehr verfolgt. Der östlich des ehemaligen Heizkraftwerkes entstandene großflächige Lebensmittelmarkt REWE, der entgegen der Vorgabe des o.g. Flächennutzungsplan-Entwurfes auf Grundlage eines im Jahr 2010 aufgestellten Bebauungsplans realisiert wurde, soll nach dem o.g. Einzelhandelskonzept als Sonderstandort bestehen bleiben.
- Das in Vorbereitung der Flächennutzungsplanung der Stadt Eisenberg aufgestellte Gesamtstädtische Konzept „Sport und Erholung“ aus dem Jahr 2022 steht der Planungsabsicht o.g. Bebauungsplans ebenfalls nicht entgegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anforderungen, die nach § 8 Abs. 4 BauGB an einen vorzeitigen Bebauungsplan gestellt werden, hier erfüllt werden. Der oben genannte Beschluss durch den Stadtrat unterstützt dies. Vorzeitige Bebauungspläne nach § 8 Abs. 4 BauGB bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB, die hier zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Saale-Holzland-Kreis.

1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Stadt Eisenberg wurde im Dezember 2009 das fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept² beschlossen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind einzelne Aussagen des ISEKs nach rund 15 Jahren veraltet, so z.B. zur Ortsumgehung. Das ehem. Heizwerk innerhalb des Plangebiets wurde erst Mitte 2011 stillgelegt – somit wurde der Umgang mit der Fläche nicht betrachtet.

Das im ISEK aufgestellte Leitbild besteht aus verschiedenen Bausteinen, u.a. wird folgendes formuliert:

„Die reizvolle und geschichtsträchtige Kreisstadt Eisenberg nutzt die Chancen der Lage am Logistikkreuz und entwickelt sich in den Bereichen Wirtschaft, Dienstleistung, Holzindustrie, Gesundheitswirtschaft und Kultur zu einem Impulsgeber für die Region.“

Das ISEK stellt im Plan „Entwicklungskonzept / Handlungsrahmen / Einzelmaßnahmen“ dar, dass das nördliche Flurstück des Geltungsbereiches als Fläche zur „Klärung der Nachnutzung vorhandener Brachflächen / Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten und deren Umsetzung“ gekennzeichnet ist. Zudem ist

² GSL Gesellschaft für Stadt- und Landesplanung Sachsen/Thüringen GmbH & Co KG 2009: Stadtentwicklungskonzept Eisenberg / Thüringen – Fortschreibung 2020, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Eisenberg am 17.12.2009, Beschluss-Nr. 83-V/09.

die Erweiterung des Radwegenetzes entlang der Jenaer Straße südlich des Plangebiets vorgesehen. Zudem ist die potenzielle Ortsumgehung Nord-West (violette Linie mit Rechtecken) eingezeichnet.

Mit dem Fokus des Vorhabens, die Funktion als Kreisstadt langfristig durch einen zentralen Verwaltungsneubau mit guter verkehrlicher Anbindung zu stärken und somit ein attraktives Arbeitsumfeld für die Beschäftigten sowie eine barrierefreie Erreichbarkeit für Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten, wird diesem im ISEK gesetzten Ziel gefolgt. Die nördlichen Flächen im Plangebiet werden, wie durch das ISEK gekennzeichnet, einer neuen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des ISEK überein.

1.4.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes "Erfüllende Gemeinde Eisenberg" des Saale-Holzland-Kreises vom Planungsbüro SWECO aus dem Jahr 2021. Dieser sieht eine Siedlungs- und Erschließungsfläche für den Vorhabenstandort vor. Des Weiteren wird der Schornstein des ehemaligen Heizkraftwerkes als punktuell vorhandene unmaßstäbliche Bebauung im Kartenwerk des Landschaftsplanes (Karte "Landschaftsbild und Erholung") dargestellt. Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG sind in Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte des Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Das in Rede stehende Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan.

1.4.7 Lärmaktionsplan

Für die Stadt Eisenberg wurde im April 2021 ein Lärmaktionsplan³ aufgestellt. Darin wird festgestellt:

„Die Jenaer Straße ist als Autobahnzubringer Träger der Hauptlast des innerstädtischen Kfz-Verkehrs mit einem DTV (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) von knapp 10.000 Kfz/24 h. Die gleiche Verkehrsstärke erreicht der Bündelungsabschnitt der L 3007 Ortsdurchfahrt in der Friedrich-Ebert-Straße. Der Schwerverkehrsanteil liegt auf der A 9 knapp über 20 % und bewegt sich im übrigen Netz überwiegend zwischen 3 % und 10 %.“ Der Geltungsbereich liegt demnach in einem von drei Hotspot-Bereichen bezüglich der Lärmbelastung in den Arbeitsstunden mit einer Lärmkennziffer über 300.

Aus der Untersuchung resultierte die Zielstellung, den Bereich durch mehrere vorgeschlagenen Maßnahmen zu entlasten.

Im Rahmen der Aufstellung des Lärmaktionsplans wurde ein Planungscafé durchgeführt. Die L 3007 war dabei die meistgenannte Antwort der Teilnehmenden auf die Frage „Wo stört Lärm am meisten?“, insbesondere im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, gefolgt vom Bereich in der Jenaer Straße. Daraufhin wurde die Möglichkeit einer Ortsumgehung ab dem an das Planungsgebiet angrenzende Kreisverkehr sowie eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h diskutiert.

³ Vgl. VERKEHR 2000 AHNER + MÜNCH mit Schallschutzbüro Zubrinna, Stand April 2021: Lärmaktionsplan EISENBERG bestätigt gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 303-VII/21 vom 3. Juni 2021

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage

Der Planbereich befindet sich nördlich der Jenaer Straße am westlichen Ortsausgang der Stadt Eisenberg. Bei dem Standort handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die ehemals Standort des Heizkraftwerkes war.

Die Umgebung weist eine hohe Heterogenität bezüglich der Nutzungen und städtebaulichen Strukturen auf. Westlich des Gebiets befinden sich einzelne Einfamilienhäuser, südlich grenzt auf der anderen Seite der Jenaer Straße der dörflich geprägte Stadtteil Saasa. Südwestlich zeigt sich mit einem 5-geschossigen, rund 100 m langen Wohngebäude der Auftakt zu einer Wohnsiedlung in Block- und Plattenbauweise. Östlich befinden sich ein REWE-Supermarkt sowie ein Baustoffhandel. Im Norden liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die topografisch stadtauswärts ansteigt. An dieser Stelle erfolgt der Übergang zwischen Stadt und Landschaft. Weiter nördlich befindet sich ein Bereich zum Tonabbau.

1.5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Durch die direkte Lage an der Jenaer Straße / L 3007 (ehem. B7) ist die Autobahn 9 in rund 1,3 km und das Stadtzentrum von Eisenberg in rund 1,5 km erreichbar. Rund 100 m vom Plangebiet entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die den Anschluss an den ÖPNV mit fünf Buslinien gewährleistet. Der touristische Radweg „Thüringer Mühlenweg“ verläuft direkt entlang des Plangebiets. Der Gehweg entlang der Jenaer Straße ist im Bereich des Plangebiets für eine Mischnutzung durch Fahrradfahrer freigegeben.

Die Zufahrt des Vorhabens soll über die Flurstücke 2218/7 und 1436/61 bis zur jetzigen öffentlichen Anbindung 1436/55 erfolgen. Die Teilflächen der Flurstücke 2218/7 und 1436/61 sollen nach baulicher Fertigstellung der Zufahrt in das Eigentum der Stadt Eisenberg übergehen.

1.5.3 Lärmbelastungen

Im Zuge der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten (ABD 43934-01/24, Akustik Bureau Dresden, Stand 12.04.24) erstellt. Grundlagen dafür bildeten die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Straßenverkehrslärm entsteht durch die direkt angrenzende Jenaer Straße sowie die rund 850 m entfernte Autobahn A 9. Gewerbelärm wird durch das westlich liegende Gewerbegebiet Saasa, den nördlichen Tagbau, Baustoffhandel, Rewe und Möbelwerk im Osten sowie das direkt angrenzende BHKW im Südosten verursacht.

Aus schalltechnischer Sicht ist das Plangebiet für die Einordnung als „Sondergebiet Verwaltung“ mit der geplanten Errichtung eines Verwaltungsgebäudes geeignet. Im Zuge der geplanten Bebauung sind schalltechnische Maßnahmen zu treffen, um im Gebäude die Schallschutzziele einzuhalten. Dazu sind u.a. die Außenbauteile der geplanten Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Zur Einhaltung der vorgegebenen Werte wurden im schalltechnischen Gutachten Lärmpegelbereiche definiert und Vorschläge für textliche Festsetzungen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

1.5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Vorhabens zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet kommen. Diese treten bei Maßnahmen wie Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz, Düngung und Ernte auf und sind unvermeidbar (§ 3 Abs. 1 und 4 BImSchV).

1.5.5 Schutzgebiete

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch das Vorhaben berührt. Am Vorhabenstandort sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) nachgewiesen. Es sind keine Lebensräume oder Habitate für Tiere oder Pflanzen nach Natura 2000 innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend vorhanden.⁴

1.5.6 Gewässerschutz

Zu Beginn des Verfahrens wurde vermutet, dass durch das Plangebiet in ostwestlicher Richtung ein verrohrter Bach der Gewässerordnung 2 verläuft. Daraufhin wurde eine Kamerabefahrung durchgeführt, um Lage und Zustand zu erkunden. Es wurde bestätigt, dass sich ein verrohrtes Gewässer im Plangebiet befindet. Dieses soll im Rahmen der weiteren Planung verlegt werden - sofern eine Teiloffenlegung im Geltungsbereich möglich ist, soll dies erfolgen.

Zusätzlich wurde im Flurstück 2079/30 ein Oberflächengewässer lokalisiert, das sich überwiegend bei Niederschlag füllt.

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

1.5.7 Versorgungsanlagen und Leitungen

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden:

- Die Wasserentsorgung kann über das Netz des öffentlichen Versorgers erfolgen.
- Die Entsorgung von Ab- und Regenwasser kann über das bestehende öffentliche Entwässerungssystem erfolgen. Durch das Plangebiet verläuft ein Abwasser-Mischwasserkanal.
- Die Stromversorgung kann über das Netz des öffentlichen Versorgers erfolgen. Für die Stromversorgung soll im Zuge der Umsetzung ein Mittelspannungstransformator in einer eigenen Transformatorstation realisiert werden.
- Der Anschluss an das Netz zur Telekommunikation kann über das Netz des örtlichen Versorgers erfolgen.

1.5.8 Altlasten

Dem vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführten Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), zufolge ist das Plangebiet fast vollständig Teil der insgesamt 244.944 qm (laut Gutachten) großen aktiven Altlastenverdachtsfläche "Möbelkombinat Eisenberg" mit der Kennziffer 06628. Von 1950 bis 1990 wurde dort Holz be- und verarbeitet, ab 1969 durch das VEB Möbelkombinat Eisenberg. Nach bisherigen Erkenntnissen von 1995 liegt oder lag auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 15-17 in Eisenberg (Flurstücke 750,746/3,746/4 und 746/5) eine Tankstelle mit Kontrollschacht, Zapfsäule und 5.000-l-Tank für Diesel, nicht überdacht, jedoch mit einer Oberflächenversiegelung, weitgehend aus Beton, untergeordnet Pflaster, versehen (Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik IB J. Fuchs/A. Szabady: Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung im Bereich einer ehemaligen Tankstelle). GW > 4 m u. GOK, darüber ab 1 bis 2 m Tone über Tonmergel-/Schluffsteinen mit Gipseinlagerungen an der Basis. Die Kontamination sei nur oberflächennah und die MKW-Gehalte ließen unter Beibehaltung der Flächennutzung keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser erkennen. Für 1995/96 war ein Rückbau von Gebäuden vorgesehen. In einer Stellungnahme von August 1995 des zuständigen Staatlichen Umweltamtes zum Altlastenfreistellungsantrag wurde festgestellt, dass aufgrund der Kontaminationen des Bodens mit Mineralöl und Holzschutzmitteln vor einer Neubebauung

⁴ Vgl. Kartendienst des TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

eine Altlastenuntersuchung erforderlich ist. Im April 2000 wurden auf dem Flurstück 1457/1 Bodenverunreinigungen infolge des Umgangs mit Mineralölen und Schmierstoffen entfernt und das Loch mit unbelastetem Boden verfüllt. Von der Labor- und Umwelttechnik Jena GmbH wurde im März 1993 im Bereich des Lagerschuppens eine deutliche Überschreitung der Sanierungsrichtwerte der Hollandliste (MKW, Schwermetalle), festgestellt und eine Auskoffnung von ca. 200 m³ belastetem Erdreich empfohlen, wobei sich die vorhandenen Schäden auf die Flurstücke 755/4 und 1457/1 beschränken (L.U.T. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 30.03.1993, Sackmann Bau GmbH Eisenberg). Dennoch wurde der Gefahrenverdacht für die Gesamtfläche bislang nicht ausgeräumt. Die Altlastenbearbeitung am Standort befindet sich in der ersten Stufe der möglichst vollständigen Erfassung aller Altflächen.

Des Weiteren liegt neben dem Vorhabengebiet in nordöstlicher Richtung der aktive Altstandort mit der Kennziffer 06640. Dort befand sich von 1968 bis 1990 ein Lager für Pestizide und Herbizide des ACZ Eisenberg.

In Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde wurde ein Untersuchungskonzept erarbeitet. Im Zuge einer orientierenden Untersuchung (OU) wurde von Mai bis August 2024 eine erste Gefährdungsschätzung vorgenommen (Umwelttechnischer Bericht - Orientierende Untersuchung, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH, 27.08.24).

Es wurden Verunreinigungen durch PAK und Schwermetalle, welche hauptsächlich innerhalb der oberflächennahen Auffüllungen liegen, festgestellt. Eine Gefahr durch Verschleppung der Verunreinigungen in die anstehenden Böden bzw. eine Verunreinigung des Grundwassers durch die in den Auffüllungen enthaltenen Schadstoffe besteht auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen nicht. Weiterführende Untersuchungen sind daher gegenwärtig nicht notwendig, jedoch wird angeregt, im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Auffüllungen vollständig zu entnehmen bzw. auszutauschen, um etwaige Schadstoffquellen nachhaltig zu beseitigen. Mit den vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen konnte auf den Flächen kein Hinweis auf Kontaminationen im gewachsenen Boden sowie resultierend im Grundwasser festgestellt werden. Zudem weisen die festgestellten Kontaminationen zum gegenwärtigen Zeitpunkt sowie für die gegenwärtige Nutzung des Geländes keine Gefährdung auf.



Abb. 3: THALIS-Auszug Eisenberg, Stand 24.11.2023

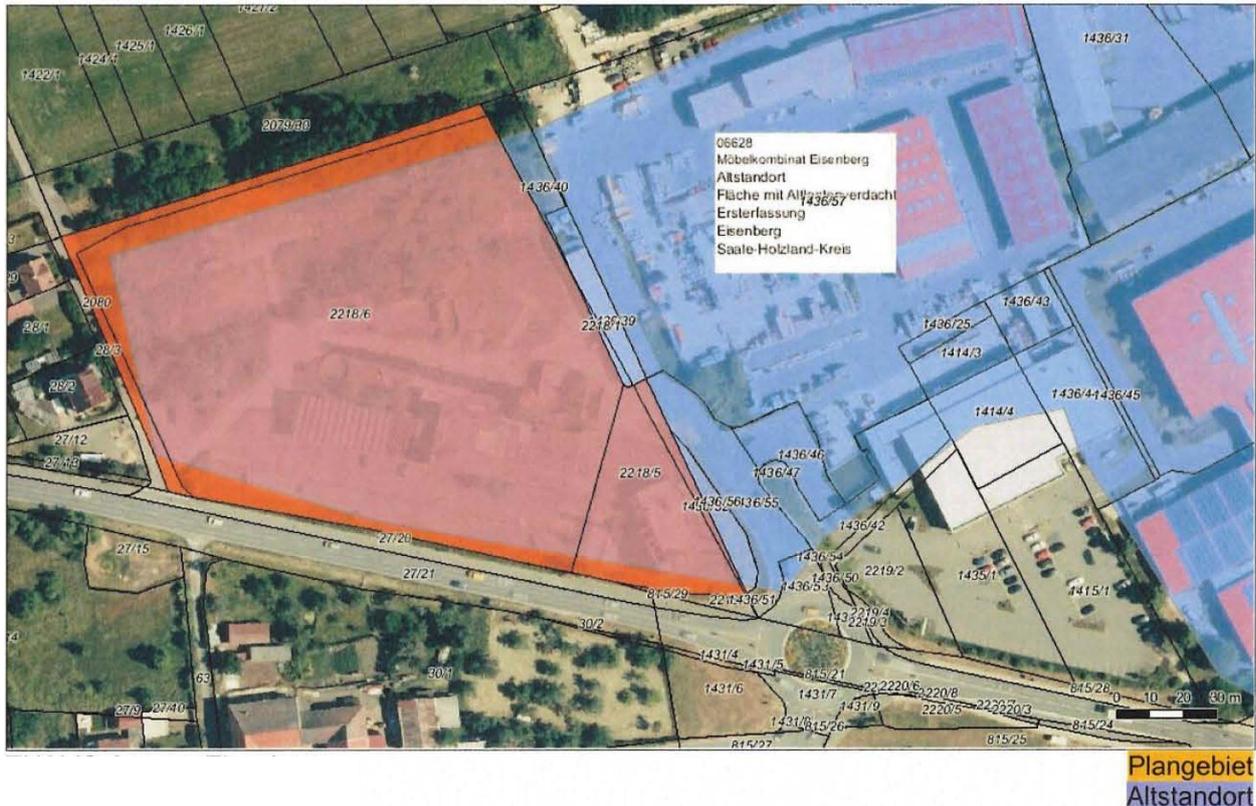


Abb. 4: THALIS-Auszug Eisenberg, Stand 24.11.2023

1.5.9 Flora, Fauna und Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte in Form einer LINFOS-Datenrecherche. Hinweise auf Vorkommen besonders sowie streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) sind am Vorhabenstandort sind nicht bekannt. Im näheren Umfeld des Vorhabens existieren jedoch entsprechende Artenfundpunkte, hier sind insbesondere Vorkommen von Amphibien-, Reptilien-, Brutvogel-, Schmetterlings- und Fledermausarten zu nennen. Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes geeignete Habitatstrukturen für besonders und / oder streng geschützte Arten vorzufinden sind, können Vorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) und zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde zum Vorhaben zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)⁵ erstellt.

Von März bis September 2023 wurde an insgesamt sechs Exkursionstagen die Fauna des UG Eisenberg untersucht und auf dieser Datengrundlage ein Faunistisches Gutachten⁶ erstellt. Das Gutachten gibt Beobachtungen zu Vogelwelt, Fledermäusen, Kriechtieren, Weichtieren, Heuschrecken und Wildbienen. Besonders hervorzuheben ist, dass ein Biotopverbund der Teilpopulation der Zauneidechse zur nahegelegenen Tongrube erkennbar ist. Dafür ist laut Gutachten ein besonderes Management während der Baumaßnahme notwendig. Zudem sollten nach Fertigstellung der Bauarbeiten Rohbodenflächen möglichst verbleiben und nicht rekultiviert werden bzw. sind entsprechende Ersatzhabitats zu schaffen.

⁵ Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), Absichtung sowie artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Bauvorhaben: Bebauungsplan „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ in Eisenberg, Jenaer Straße 40“, Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster, Gotha, April 2024

⁶ Faunistisches Gutachten, Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster / Ronald Bellstedt, Gotha, Dezember 2023

Laut saP ist das Gelände des Untersuchungsgebiets durch die jahrzehntelange Nutzung als Industriegebiet anthropogen überformt, mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Es handelt sich überwiegend um eine trockene Brachfläche, mit Pionierfluren und randlichem Gebüsch sowie Bäumen. Auffällig sind zahlreiche Neophyten-Arten sowie die starke Vermüllung.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Auftretens streng geschützter Arten überprüft. In ihrer Lebensstätte direkt betroffenen sind Bluthänfling, Gelbspötter, Star, Zauneidechse und potenziell der Nachtkerzenschwärmer. Darüber hinaus wird das Gelände von verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt. Weiterhin wurden für Teichmolch und Wildbienen als repräsentative Gruppe der Insekten zusätzliche Maßnahmen ergriffen, denn die Sicherung insektenfreundlicher Grünflächen sichert das Nahrungsdargebot für die streng geschützten Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Das Gutachten sieht Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vor, sodass für keine der genannten Arten das Gelände als Lebensstätte vollständig verloren geht. Diese sind unter Teil C: Hinweise vermerkt.

1.5.10 Boden und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich des Oberen Buntsandsteins (Röt) mit Sulfaten an der Basis, welche durch Verwitterungslehme, Fließerden sowie bereichsweise durch Grundmoränenablagerungen pleistozänen Alters überlagert werden. Die möglicherweise noch in Resten vorhandenen Sulfate des Röts unterliegen im Einflussbereich des Grundwassers einer weiteren unterirdischen Ablaugung (Subrosion). Aufgrund der geologischen Position kann das Plangebiet nach dem FIS Georisiko des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-2 (relativ weit fortgeschrittene Subrosion; Auftreten von weiträumigen, geringfügigen und lang andauernden Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden möglich; Erdfälle und Einsenkungen sind noch möglich, kommen aber eher selten vor) zugeordnet werden. Im unmittelbaren Plangebiet sind dem TLUBN derzeit allerdings keine Subrosionsstrukturen (Erdfälle, Senken) bekannt. Aus der vorab dargestellten ingenieurgeologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion (Erdfallrisiko) ein geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Standort.

Im Rahmen der Planung wurde ein geotechnischer Bericht erarbeitet.⁷ Darin wurde u.a. festgestellt, dass entsprechend der Handlungsempfehlung zu Subrosionserscheinungen [U 3] für Verbreitungsgebiete des Oberen Buntsandsteins das Gefährdungspotenzial hier südlich eines Muschelkalkhanges als „überwiegend mittel bis hoch“ einzuschätzen ist. Weitere Erkenntnisse sind u.a., dass die im Osten des Baufeldes anstehenden quartären Lehme meist gering tragfähig und für setzungsarme Gründungen nicht geeignet sind, weswegen diese mit den Gründungselementen zu durchfahren oder auszutauschen sind. Auch aus Gründen der Subrosionsanfälligkeit wird geraten, konzentrierte Lasteintragungen über Einzel- und Streifenfundamente zu umgehen.

⁷ Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach EC 7), Projekt: Neubau Dienstleistungszentrum Eisenberg, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar, Weimar, September 2023.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Ziel der Planaufstellung ist es, den innerstädtischen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, indem die Vorhabenfläche - eine zum Zeitpunkt der Aufstellung innerstädtische Brachfläche - als Baufläche gesichert und entwickelt wird. Ziel ist auch, Baurecht für den Neubau des Verwaltungsgebäudes für die Kreisverwaltung zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeigeführt werden.

In dem Neubau sollen die Ämter und Dienststellen zusammengeführt und somit Kapazitäten für interne Abläufe und die Digitalisierung gebündelt werden. Zudem wird eine verkehrlich bessere und barrierefreie Erreichbarkeit angestrebt. So soll ein zentraler Anlaufpunkt für die Kreisverwaltung geschaffen werden.

Beschreibung des Vorhabens (Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Wettbewerbs, Ed. Züblin AG)



Abb. 5: Perspektive Hauptzugang; Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG

Mit dem Neubau des Dienstleistungszentrum Eisenberg sollen verschiedene Ämter und Fachbereiche unter einem Dach zusammengefasst werden und eine zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden. Die flexible Gestaltung des Gebäudes und seiner Grundriss- und Tragstrukturen ermöglicht Synergieeffekte aus übergreifenden und gemeinsamen Nutzungen, lässt vielfältige Unterteilungsmöglichkeiten zu und gewährleistet eine hohe Nutzungsflexibilität und Anpassung an sich ändernde Anforderungen.

STÄDTEBAU UND ERSCHLIESSUNG: Die städtebauliche Haltung folgt dem Prinzip der Schaffung klarer Räume bei größtmöglicher ökologischer Verträglichkeit. Wichtige Aspekte stellen der Umgang mit der Jenaer Straße am südlichen Rand des Grundstücks, und den sensiblen Bereichen am Übergang zur freien Landschaft im Norden dar.

Der Baukörper wird entlang der Jenaer Straße positioniert. Der langgezogene und gegliederte Baukörper bildet eine deutliche Raumkante, die dazu beiträgt, dass die an dieser Stelle wenig Vorhandene prägnante städtebaulichen Situation zu ordnen und zu stabilisieren. Das Gebäude nimmt den Geländesprung von der Jenaer Straße zum bestehenden Gelände auf. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt.

Das Gebäude ist als große langgestreckte und gegliederte, sich nach Norden zum Gelände hin öffnende U-Form konzipiert und hat insgesamt 5 Geschosse. Durch die Nutzung des Geländesprunges an der

Jenaer Straße sind in der Fernwirkung lediglich 4 Geschosse erkennbar. Der sich hieraus ergebende Innenhof schafft eine repräsentative Eingangssituation und hat eine dem Nutzerwunsch entsprechend angemessene Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt über den Kreisel an der Jenaer Straße. Von hier aus wird der frei zugängliche Besucherparkplatz mit 50 Stellplätzen angefahren, der Parkplatz für das Personal mit 220 Stellplätzen befindet sich direkt im Anschluss, getrennt durch eine Schranke.

GEBÄUDE: Das Gebäude wird in Holz-Hybrid-Bauweise erstellt, deren Hauptbauteile Außenwände aus Brettspertholz, weitgespannte Decken aus Spannbeton-Hohldielen sowie Fertigteilwände aus Stahlbeton sind. So entsteht eine Konstruktion mit wenigen tragenden Elementen, die inneren raumbildenden Elemente werden in Leichtbauweise erstellt – spätere Änderungen und Anpassungen im Grundriss sind ohne großen Aufwand möglich.

Das Erdgeschoss erscheint als Sockel des Gebäudes und wird aus einer massiven, wärmedämmten Stahlbetonwand mit Wärmedämmung und einem robusten Außenputz hergestellt. Die Eingangsbereiche erhalten großzügige Verglasungen mit Windfängen und Vordächern. Das Flachdach wird extensiv begrünt und ist geeignet zur Aufstellung von haustechnischen Geräten, sowie einer PV-Anlage zur Stromerzeugung für den Betrieb der Wärmepumpen.



Abb. 6: Schnitt B-B, Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG

AUSSENANLAGE: Die Innenhofgestaltung zeichnet sich durch streifenförmige, ganzjährig attraktive Pflanzflächen aus, die einen Bezug zur Fassadengliederung aufweisen und sich dynamisch zwischen dem Baukörper aufspannen. ...

Auf der Westseite des Gebäudes befinden sich die notwendigen Wirtschaftsflächen für den Müllsammelplatz und die neue Trafostation, sowie der Zugang zum FM- und IT-Bereich und der Schmutzschleuse für das Umweltamt. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die im Westen bestehenden Bäume und Sträucher erhalten. In Randbereichen werden Baumpflanzungen in Anlehnung an einen Eichen-Buchen-Mischwald ergänzt. Alle erforderlichen Entsorgungs-, Flucht- und Rettungswege einschließlich der Feuer-Wehr-Bewegungsflächen sind dauerhaft nutzbar und gesichert.



Abb. 7: Lageplan, Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, Quelle: Ed. Züblin AG

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort für den Neubau der Kreisverwaltung wurde politisch diskutiert. 2020 wurde eine Wirtschaftlichkeitsstudie für den Neubau erstellt. Es wurde u.a. vorgeschlagen, einen neuen Standort in Hermsdorf zu entwickeln. Argumente gegen Eisenberg als Standort war u.a., dass die Stadt keinen Bahnschluss besitzt. Zudem wurde infrage gestellt, ob für die gewählten Flächen in der Jenaer Straße eine industrielle Nutzung für die Stadt gewinnbringender sei, als dort den Verwaltungssitz anzusiedeln. Das Plangebiet stellt die letzte verfügbare städtische Industrie- und Gewerbefläche dar.

In enger Abstimmung zwischen Landratsamt und Stadt Eisenberg wurden die verschiedenen Entwicklungsperspektiven zum neuen Standort des Neubaus geprüft. Der Standort bietet für die geplante Nutzung ausreichend Fläche und ist stadtechnisch sowie verkehrlich bereits erschlossen. Die innerstädtische Brachfläche zu revitalisieren folgt dem Gebot der Innenentwicklung und da bereits große Teile der Flächen versiegelt sind, bedarf es keiner neuen Flächeninanspruchnahme. Somit wurde der gewählte Standort als Vorzug für den Neubau gewählt. Im September 2020 beschloss der Kreistag, dass eine Konzentration der Verwaltung an einem Standort in Eisenberg erreicht werden soll (29 Ja, 4 Nein, 5 Enthaltungen). Im Februar 2022 wurde das Plangebiet als Standort für die Entwicklung des Verwaltungsneubaus beschlossen.

2 Begründung der textlichen Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen – Nr. 1.1. – 1. 2 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Die Festsetzung des Sondergebiets orientiert sich an der Zielstellung des Bebauungsplanes, einen Standort für den Neubau der Kreisverwaltung zu entwickeln. Zulässige Nutzungen sind demnach innerhalb der festgesetzten Bauflächen solche, die dem Zweck des Neubaus dienen.

Hauptnutzer des Gebäudes ist der Saale-Holzland-Kreis, der verschiedene Ämter im neuen Dienstleistungszentrum zusammenführt. Nutzungen oder Veranstaltungen durch Dritte (z.B. VHS o.ä.) sind derzeit nicht vorgesehen. Eine zukünftige Nutzung für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ist perspektivisch jedoch denkbar und widerspricht nicht den aufgestellten Planzielen.

Notwendige, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie eine entsprechend der Löschwasserversorgung notwendige Zisterne sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 2.1. – 2. 2 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Mit der Festsetzung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Geschossigkeit der baulichen Anlagen als Höchstmaß soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung an dem Standort gesichert werden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine sehr heterogene Baustruktur bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung geprägt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 2,4 entsprechen den Obergrenzen der Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich sowohl am Vorhaben als auch am Bestand des mehrgeschossigen Wohnungsbaus im Südwesten, der ebenfalls eine Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen aufweist. Eine höhere Bebauung ist an diesem Standort in Hinblick auf die dörflichen Strukturen im Süden und die Einfamilienhäuser im Westen städtebaulich nicht verträglich.

2.1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Geometrie orientiert sich an der Entwurfsplanung, räumt jedoch Spielräume eventuelle Abweichungen im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung ein.

Im Süden ist die Baugrenze zurückgesetzt, sodass ein Abstand von 10 m zur Jenaer Straße (L 3007) eingehalten werden kann.

2.1.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Die zeichnerische Festsetzung der östlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Flurstücke 1436/61 und 2218/7 (Flur 4, Gemarkung Eisenberg) entspricht der geplanten Grundstückerschließung an dieser Stelle und sichert die öffentlich-rechtliche Erschließung über die Kreisverkehrsanlage Jenaer Straße der L 3007.

Die zeichnerische Festsetzung der östlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Flurstücke 2080 und 2218/10 (Flur 4, Gemarkung Eisenberg) sichert die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Mönchsgasse und damit die Erschließung der anliegenden Wohngebäude sowie die Erreichbarkeit des sich nördlich der Gasse befindenden „Thüringer Mühlenradwegs“.

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Zeichnerische Festsetzung: Ein- und Ausfahrtsbereich

In der Planzeichnung ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt festgesetzt.

2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung

Die zeichnerische Festsetzung sichert den vorhandenen Trafo-Standort im Südwesten des Geltungsbereiches.

2.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Festsetzung Nr. 3.1 in Verbindung mit zeichnerischen Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen entsprechen der Entwurfsplanung zur Einordnung von Stellplätzen (200 Mitarbeiter- und 50 Besucherstellplätze). Die Festsetzungen dienen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2.1.7 Grünflächen

Festsetzung Nr. 4.1 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Gehölzsaum“ erfolgt aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen. Die Grünfläche bildet einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich Eisenbergs und der Landschaft, da das Sondergebiet den Siedlungsrand bildet.

Die Fläche wurde durch das frühere Heizwerk nicht genutzt und weist einen erheblichen Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen auf. In West-Ost-Richtung verläuft ein Oberflächengewässer, das bei Niederschlag gefüllt wird. Um diese natürlich gewachsenen Strukturen mit ihren ökologischen Funktionen zu erhalten, wurde auf weitere Festsetzungen zur Umgestaltung verzichtet. Die Zweckbestimmung als „naturnaher Gehölzsaum“ verdeutlicht, dass der derzeitige Charakter erhalten bleiben soll.

Die notwendige Pflege und Erhaltung der Fläche durch den Landkreis wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

2.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung – Nr. 5.1

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicherzustellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

2.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung – Nr. 6.1

Um langfristig eine mögliche Nutzung der beiden derzeit brachliegenden Flurstücke 1436/40 und 2218/9 der Flur 4 in der Gemarkung Eisenberg zu ermöglichen, wird über das dienende Flurstück 2218/11 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten potenzieller Nutzer dieser Flurstücke eingeräumt. Die weitere Ausgestaltung und Konkretisierung dieser Rechte erfolgt im Rahmen von Grundbucheintragungen oder städtebaulichen Verträgen.

Zeichnerische Festsetzung

Mit der Festsetzung einer mit einem Leitungsrechts (L_{FW}) zu Gunsten der Leitungsträger zu belastenden Fläche soll die hier vorhandene Fernwärmeleitung öffentlich-rechtlich im Vollzug der Satzung gesichert werden.

2.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung – Nr. 7.1 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan vor.⁸

Für Sondergebiete sind nach DIN 18005 keine genauen schalltechnischen Vorgaben vorhanden – es wird lediglich ein Bereich benannt, der konkrete Schutzanspruch ist nach Nutzungsart abzuleiten. Das Schalltechnische Gutachten nimmt die schalltechnischen Orientierungswerte für Misch- sowie Gewerbegebiete als Anhaltspunkt, da in Hinblick auf die geplante Nutzung für Verwaltungszwecke von einem vergleichbaren Schutzanspruch ausgegangen werden kann.

Das Schalltechnische Gutachten sieht vor, dass im Zuge der geplanten Bebauung schalltechnische Maßnahmen zu treffen sind, um im Gebäude die Schallschutzziele einzuhalten. Die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 sichern die Umsetzung der empfohlenen schalltechnischen Maßnahmen.

Laut Gutachten überschreitet der Straßenverkehrslärm der Jenaer Straße tags zum Großteil die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet sowie die für ein Gewerbegebiet. Der Straßenverkehrslärm der Autobahn A 9 liegt im gesamten Baufeld tags unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet; nachts jedoch darüber.

Der Gewerbelärm der umliegenden Anlagen hält tags in Summe an allen Baufeldgrenzen die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet nach TA Lärm ein. Im Nachtzeitraum kann an der südöstlichen Ecke des Baufeldes (Immissionspunkt O3) der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet geringfügig überschritten werden – es sollten in diesem Bereich keine Räume mit Nachtschutzanspruch angeordnet werden.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche IV bis V zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus Tabelle 8 aus DIN 4109: 1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Festsetzung – Nr. 7.2

Das schalltechnische Gutachten wurde auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans erstellt. Ein konkreter Entwurf für die bauliche Umsetzung lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Aus diesem Grund ist es möglich, dass im Zuge der weiteren Konkretisierung neue schalltechnische Ergebnisse festgestellt werden. Die Festsetzung ermöglicht es, auf diese potenziellen Änderungen zu reagieren.

⁸ Schalltechnisches Gutachten, ABD 43934-01/24, Akustik Bureau Dresden, Stand 12.04.24.

2.1.11 Flächen zur Anpflanzung u. Bindung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung – Nr. 8.1

Mit dieser Festsetzung wird ein möglichst hoher Anteil an begrünten Flächen im Gebiet angestrebt. Damit sollen Möglichkeiten für eine optisch ansprechende Freiraumgestaltung sowie ein Beitrag für das Mikroklima und ein Lebensraum für Insekten im Gebiet geschaffen werden

Festsetzung – Nr. 8.2

Mit dieser Festsetzung soll eine ausreichende Begrünung und Verschattung der großflächigen Stellplatzanlage sichergestellt werden (die Stadt Eisenberg verfügt über keine Begrünungssatzung). Auf eine zeichnerische Festsetzung konkreter Baumstandorte wurde zugunsten flexibler Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten jedoch verzichtet.

Die Auswahl der Laubbaumarten ist mit der Stadt Eisenberg abzustimmen.

Festsetzung – Nr. 8.3

Die Festsetzung extensiver Dachbegrünung der Dachflächen mit mindestens 60 % dient v.a. der Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser, aber auch der Verbesserung des lokalen Mikroklimas, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Habitaten u.a. für Insekten.

Die Festsetzung zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dient der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen bei gleichzeitiger Unterstützung der Nutzung regenerativer Energien. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden, sodass die Festsetzung zur Dachbegrünung nicht der Nutzung von Solarenergie entgegensteht.

Es wird ein Minimum der Dachbegrünung von 60% festgesetzt, um sicherzustellen, dass Raum für notwendige Dachaufbauten, Terrassenflächen o.ä. verbleibt.

Festsetzung – Nr. 8.4 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Die zeichnerische und textliche Festsetzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der langfristigen, qualitativen Sicherung des Grünbestands aus gestalterischen und ökologischen Gründen.

Aus gestalterischen bzw. städtebaulichen Gründen soll der westliche Bereich des Sondergebietes als „grüner Übergang“ und Abstand zu den angrenzenden Einfamilienhäusern erhalten und gestärkt werden. Im nördlichen Bereich bildet die Fläche einen Übergang zwischen dem naturnahen Grünstreifen und der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Vergleich zur Grünfläche „Naturnaher Gehölzstreifen“ liegt der Fokus der festgesetzten Fläche bei dem Erhalt der vorhandenen Bäume, jedoch mit einem erweiterten Gestaltungsspielraum (weitere Pflanzungen, Sitzmöglichkeiten etc.).

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, der Schaffung von Lebensräumen und einer Verbesserung des Mikroklimas.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Festsetzung – Nr. 9.1

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind dabei nur auf der Hauptanlage, also dem fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude zulässig, da diese dort weder einsehbar noch störende Lichtreflexionen zu erwarten sind.

2.2.2 Standplatz für bewegliche Abfallbehälter

Festsetzung – Nr. 10.1

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Ortsbild sowie die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen zum Aufenthalt. Die Festsetzung sichert ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild für Besucher sowie Personen, die in dem Neubau der Kreisverwaltung arbeiten.

2.2.3 Einfriedungen

Festsetzung – Nr. 11.1

Es ist davon auszugehen, dass eine – ggf teilweise - Einfriedung des Grundstücks der Kreisverwaltung notwendig wird. Zur Wahrung eines möglichst homogenen Charakters sind notwendige Grundstückseinfriedungen in Form von vertikal gegliederten Metall- oder Holzzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m herzustellen. Mindestens im Bereich der besonders öffentlichkeitswirksamen Grundstücksgrenze entlang der Jenaer Straße ist der ggf. notwendige Zaun auf der grundstücksabgewandten Seite mit Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zu kombinieren.

2.3 Hinweise

1 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

2 Archäologie

Im ausgewiesenen Bereich wurden bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem § 2, Abs. 7 ThürDSchG bekannt.

Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Nach § 16 ThürDSchG unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und müssen durch das Amt zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen des Amtes abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Rechtsgrundlage: Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen / Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465,562), zuletzt geändert

durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731))

3 Altlasten

Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt, hier dem Landkreis Saale-Holzland-Kreis (Obere Bodenschutzbehörde), mitzuteilen.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen (Auflage). Die zuständige Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden.

4 Gewässer

Im Bereich des Plangebiets verläuft ein verrohrter Bach der Gewässerordnung 2. Der konkrete Verlauf sowie der Umgang mit dem Gewässer (Verlegung / Überbauung / Sanierungsbedarf und insbesondere die Möglichkeit einer teilweisen Offenlegung) sind im Zuge der weiteren Planungen zu prüfen, mit der Stadt Eisenberg abzustimmen und in einem beidseitig zu schließenden Erschließungsvertrag zu konkretisieren.

5 Hinweise für die Bauphase

Im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen sind alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Auflage).

Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen (Auflage).

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung (am 01.08.2023 trat die neue Fassung in Kraft), Vollzugshilfe zu §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F.: online beim TMUEN,
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial,
- DIN 18915 - Bodenarbeiten sowie
- DIN 19639- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

6 Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gem. § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz>.

Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (GeologiedatengesetzGeolDG)“ i.V.m. der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

7 Schallschutz

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

8 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind gem. der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster, Gotha, April 2024) mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

- Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten:
Mit Beginn der Dämmerung (je nach jahreszeitlichem Verlauf) sind die Bauarbeiten beim Rohbau u. an den Außenanlagen einzustellen, um die nächtliche Jagdaktivität von Fledermäusen nicht zu beeinträchtigen.
- Vermeidungsmaßnahme V2 - Wahrung der Brut- und Reproduktionszeit:
Die Abrissarbeiten sowie die Beräumung des Geländes dürfen vorsorglich nicht während der gesetzlich festgelegten Brutzeit (vom 01.03.-30.09. eines Jahres) bzw. während der Aufzuchtzeit der Jungen der Fledermäuse (nicht von Mai-Oktober) erfolgen, um potentielle Quartiere der Fledermäuse oder Vogelnester nicht zu stören. Sollten entsprechende Arbeiten innerhalb der Brutzeit/ Reproduktionszeit erfolgen, so sind innerhalb einer Woche vor Beginn der Arbeiten die Gebäude von einem anerkannten Fachmann begutachten zu lassen, damit der Tötungstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann
- Vermeidungsmaßnahme V3 - Schutz des nördlichen Gehölzzugs:
Der geschlossene Gehölzzug entlang des verbauten Gewässers im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Brutplatz für Bluthänfling und Gelbspötter und als wichtige Leitlinie für Fledermäuse und Jagdhabitat am Stadtrand zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Vermeidungsmaßnahme V4 - Schutz der bestehenden Zauneidechsenpopulation:
Zum Schutz der bestehenden Zauneidechsenpopulation sind die Tiere der Teilpopulation vor der Baufeldfreimachung bzw. Beräumung über Fangzäune oder Handfang zu sichern und umzusetzen. Baufeldfreimachung und Beräumung des Geländes sollen nur zur Aktivitätszeit der Zauneidechse und vor Eiablage sowie vor dem Aufsuchen der Winterquartiere erfolgen -also von Anfang April bis Ende Mai und zwischen Mitte August und Mitte September.

- Vermeidungsmaßnahme V5 - Zeitraum für Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen:
Eventuell notwendig werdende Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht während der Brutzeit der Vögel (gesetzlich festgelegten Sperrzeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres) erfolgen, um unmittelbare Brutverluste zu verhindern. Sollte Rodungen/ Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind innerhalb einer Woche vor Beginn der Arbeiten die Gehölze von einem anerkannten Ornithologen begutachten zu lassen, damit der Tötungstatbestand ausgeschlossen werden kann.
- Vermeidungsmaßnahme V6 - Abpumpung der wassergefüllten Becken
Die wassergefüllten Becken des Plangebietes dürfen nicht zur Laichzeit der Amphibien freigepumpt werden, um den Tötungstatbestand ausschließen zu können oder sie sind vor dem Abpumpen durch einen anerkannten herpetologen abzugeschert. Die gesicherten Molche sind danach in ein mit der UNB abgestimmtes Ersatzgewässer umzusetzen.
- Vermeidungsmaßnahme 7: Insektenfreundliche Lichtquellen im Außenbereich
Um den Lichtfalleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung vorzugsweise nur insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Diese zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:
 - Leuchtmittel welche keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile besitzen;
 - Gehäuse mit Richtcharakteristik, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden;
 - möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden;
 - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.
- Kompensationsmaßnahme M1, M4 und M5: Quartier- und Nisthilfen
Die neuen Gebäude sind so herzurichten, dass die Gebäude bewohnenden Arten weiterhin einen Zugang zum Gebäude bzw. eine Brutmöglichkeit haben bzw. die Halbhöhlenbrüter weiterhin Nistmöglichkeiten finden. Deshalb sind 2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (Typ Halbhöhle 2H oder 2HW der Fa. Schwegler oder gleichwertig), ein Turmfalkenkasten (Typ Turmfalkennisthöhle Nr. 28 der Fa. Schwegler oder gleichwertig) und 5 Fledermauskästen (Typ Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ oder Fledermaus-Winterquartier 1WQ der Fa. Schwegler oder gleichwertig) am Gebäude fachgerecht anzubringen.
- Kompensationsmaßnahme M2: Schaffung eines Zauneidechsenersatzhabitates
An einer geeigneten Stelle der geplanten Grünflächen (z.B. im besonnten Randbereich des Gehölzuges) ist für die Zauneidechse entsprechend der fachlichen Empfehlungen ein Ersatzhabitat anzulegen - durch Herstellung einer Steinschüttungen, Einbringung von Sandlinsen (Fein- bis Grobsand) als Eiablagesubstrat und Herstellung eines Totholzlagers als ergänzende Versteckmöglichkeiten. Die Sand-/Steinstelle ist im Nachgang regelmäßig von Vegetation zu befreien, aufkommende Gehölze sind konsequent zu entfernen.

Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan. In Kombination mit den anzulegenden Sonderstrukturen für die Zauneidechse ist zur Verbesserung des Habitats ein gezieltes Pflegeregime der angrenzenden Wiesenbereiche festzulegen, bei welchem immer Bereiche mit niedriger und höherer Vegetation vorhanden sind und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
- Kompensationsmaßnahme M3: Anlage einer arten- und blütenreichen, mageren Wiese:
Um den zahlreichen Blütenbesuchern neue Lebensräume zu schaffen, sind die ausgewiesenen Grünflächen als insektenfreundliche, artenreiche und extensiv genutzte Magerrasen herzustellen (ggf. sind nitrohile Bereiche erst abgemagert werden).

Die Pflege hat nach der Herrichtung extensiv im Spätsommer/ Herbst zu erfolgen, wobei einzelne Teilbereiche in einem rotierenden Rhythmus jährlich stehen bleiben und gar nicht gemäht werden. Das Mahdgut muss entfernt werden, ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan.
- Kompensationsmaßnahme M6: Anlage eines Kleingewässers als Amphibien-Laichhabitat:
Für die im Gelände vorhandenen Amphibien ist die Gestaltung der Außenanlagen/ Grünflächen ein temporäres Kleingewässer anzulegen. Das Gewässer sollte einen Durchmesser von mindestens 3-5 m

und eine Tiefe von 1 m haben. Es ist an einer geeigneten Stelle (Tiefpunkt) mit entsprechendem Einzugsbereich anzulegen, wo sich das Oberflächenwasser sammeln und halten kann. Die Uferböschungen sind flach auszubilden und können mit einzelnen Wasserpflanzen als Initialpflanzung begrünt werden.

Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan.

- Kompensationsmaßnahme M7: Anlage einer Nisthilfe aus Lehm und Stein für Wildbienen:

An einer geeigneten Stelle der geplanten Grünflächen wird für die Wildbienen entsprechend der fachlichen Empfehlungen ein Ersatzhabitat in Form einer lehmverputzten Naturstein- oder Backsteinmauer angelegt. Die Mauer sollte eine Höhe von mindestens 1 m besitzen, mindestens 5 m lang sein und an einer dauerhaft vollbesonnten Stelle errichtet werden.

Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan.

3 Kosten

Die entstehenden Kosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Saale-Holzland-Landkreis und der Stadt Eisenberg geregelt.

4 Flächenbilanz

Größe des Plangebiets (Geltungsbereich)	17.963 m ²
davon:	
- Straßenverkehrsflächen	612 m ²
- Flächen für Versorgungsanlagen	135 m ²
- öffentliche Grünfläche	3.295 m ²
- Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung"	13.921 m ²
davon:	
- überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenzen festgesetzt)	3.810 m ²
- Flächen für oberirdische Stellplätze	7.539 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.572 m ²

5 Anlagen

- (1) Faunistisches Gutachten, Projekt: "Neubau Verwaltungsgebäude in Eisenberg, Jenaer Straße 40", Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster / Ronald Bellstädt, Gotha, Dezember 2023.
- (2) Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Abschichtung sowie artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Bauvorhaben: Bebauungsplan „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ in Eisenberg, Jenaer Straße 40“, Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster, Gotha, April 2024.
- (3) Schalltechnisches Gutachten ABD 43934-01/24, B-Plan Neubau eines Verwaltungsgebäudes Jenaer Straße 40 07607 Eisenberg, Akustik Bureau Dresden (AKB), Dresden, 12. April 2024.
- (4) Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach EC 7), Projekt: Neubau Dienstleistungszentrum Eisenberg, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar, Weimar, September 2023.
- (5) Umwelttechnischer Bericht - Orientierende Untersuchung. Grundstück Jenaer Straße 40, Eisenberg, Orientierende Untersuchung Altlasten, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH, Weimar, 27. August 2024.