Teil A1: Planzeichnung, M 1:500

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3)

Sondergebiet Zweckbestimmung „Verwaltung“ (§11a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, Höchstmaß
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
z.B.: V	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturnaher Gehölzsaum

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
STP	Zweckbestimmung: Stellplätze / Carports
L_{FW}	mit Geh-, Fahr u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers
U1 / U2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. 82,00	Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flur 4	Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
2218/11	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Bestandsgebäude (Abbruch vorgesehen)
	Verlauf Oberflächengewässer
z.B. 216,0	Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
	Freihaltekorridor der geplanten Ortsumfahrung
	Altlastenverdachtsfläche „Möbelkombinat Eisenberg“, Kennziffer 06628 gem. THALIS (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau eines Verwaltungsgebäudes Jenaer Straße 40“ mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. (Stand 09.12.2025)

Pößneck, den 09.12.2025

i.A. A. [Unterschrift]

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Pößneck

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

<u>In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.</u>

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.	§ 11 BauNVO
1.2	Zulässig sind: - Verwaltungsgebäude einschließlich Seminar- und Versammlungsräume, - Einrichtungen zur gastronomischen Versorgung der Angestellten und Besucher, - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Stellplätze einschl. deren Überdachungen und deren Zufahrten - die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen - eine entsprechend der Löschwasserversorgung notwenige Zisterne	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 BauGB § 11 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend den Planeinschrieben als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO, § 19 und § 20 BauNVO
2.2	Die maximale Geschossigkeit der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.	§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO
3	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
3.1	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze und deren Überdachungen sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze / Carports“ zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Fahrräder. Diese sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
4	**Grünflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
4.1	In der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Vermeidungsmaßnahme V3).	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
6.1	Für die Flurstücke 1436/40 und 2218/9 der Flur 4 in der Gemarkung Eisenberg sind über das dienende Flurstück 2218/11 Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer dieser Flurstücke einzuräumen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
7.1	Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen nach DIN 4109-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich	Büroräume, erf. R`w,res
IV (U2)	35
V (U1)	40

Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der Südfassade zur Jenaer Straße in allen Geschossen mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich V herzustellen.

Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der West-, Nord- und Ostfassaden in allen Geschossen mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV herzustellen.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.2	Von der Festsetzung 7.1 zu den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, sofern schalltechnische Untersuchungen im weiteren Bebauungsplan- und Genehmigungsprozess für die konkrete Planung niedrigere Werte für Beurteilungspegel oder Maßgebliche Außenlärmpegel nachweisen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8	**Flächen zur Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
8.1	Die unbebauten Flächen innerhalb des Sondergebiets Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch mit Landschaftsrasen oder Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.2	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze / Carports“ sind mindestens 50 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.3	Alle Dachflächen mit einer Neigung von <15° sind zu mindestens 60 % extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen der Hauptanlage nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 97 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
8.4	In den mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
9.1	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptanlage zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.2	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich deren Aufständerungen sind mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen auszuführen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
10.1	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen und mit extensiver Dachbegrünung zu versehen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11	**Einfriedungen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
11.1	Notwenige Grundstückseinfriedungen sind in Form von vertikal gegliederten Metall- oder Holzzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Mindestens im Bereich der Jenaer Straße ist der Zaun auf der grundstücksabgewandten Seite mit Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zu kombinieren.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

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 Amts 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. Dieser soll im Rahmen der weiteren Planung an der östlichen Grundstücksgrenze entlang verlegt werden, das bedarf der Durchführung eines Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahrens gem. § 68 WHG. Die dazu erforderliche Genehmigung (Plangenehmigung gem. § 68 WHG) wurde am 21.11.2024 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Die Stadt Eisenberg wird im Verfahren beteiligt. Die Verlegung des Gewässers ist Bestandteil des Erschließungsvertrages.

5 Bodenschutz / Hinweise für die Bauphase

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die anstehenden kontaminierten Auffüllungen (Hotspots) im Baufeld vollständig zu entnehmen bzw. auszutauschen, um etwaige Schadstoffquellen (oberflächennahe Verunreinigungen durch PAK und Schwermetalle) nachhaltig zu beseitigen. Abfälle aus dem Bodenaushub sind einer fachgerechten Entsorgung nach den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zuzuführen.

Die Baumaßnahme ist umwelttechnisch fachkundig zu begleiten. Dies umfasst die Abbruchmaßnahme sowie die Tiefbauarbeiten einschließlich der Entnahme der altlastenbedingten Kontaminationsherde im Vorfeld der Neubaumaßnahme.

Dabei sind die arbeitsschutzrechtlichen Empfehlungen des Umwelttechnischen Berichts (Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH, 29.11.2024, S. 11) einzuhalten.

Die obere Bodenschutzbehörde (Referat 75, TLUBN) ist schriftlich über den Abschluss der Maßnahmen spätestens 14 Tage danach zu unterrichten.

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 u. 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
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen1 (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV; Ausfertigungsdatum: 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. 04.2022 (BGBl. I S. 700))
- Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV; Ausfertigungsdatum: 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 13. 07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)).

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 digitale Übermittlung ist das Onlineportal "Bohranzeige Thüringen" (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de!geologie-bergbau/geologie-und7boden/geologiedatengesetz verfügbar.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:

- <u>Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten:</u>
  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.
- <u>Vermeidungsmaßnahme V2 - Wahrung der Brut- und Reproduktionszeit:</u>
  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 potenzielle 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 Tötungsstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann
- <u>Vermeidungsmaßnahme V3 - Schutz des nördlichen Gehölzzugs:</u>
  Der geschlossene Gehölzzug entlang des verbauten Gewässers im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Brutplatz für Bluthänfling u. Gelbspötter und als wichtige Leitlinie für Fledermäuse und Jagdhabitat am Stadtrand zu erhalten u. während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- <u>Vermeidungsmaßnahme V4 - Schutz der bestehenden Zauneidechsenpopulation:</u>
  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.
- <u>Vermeidungsmaßnahme V5 - Zeitraum für Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen:</u>
  Eventuell notwendig werdende Rodungs- o. Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht während der Brutzeit der Vögel (gesetzlich festgelegte Sperrzeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres) erfolgen, um unmittelbare Brutverluste zu verhindern. Sollten 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.
- <u>Vermeidungsmaßnahme V6 - Abpumpung der wassergefüllten Becken</u>
  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 abzukeschern. Die gesicherten Molche sind danach in ein mit der UNB abgestimmtes Ersatzgewässer umzusetzen.
- <u>Vermeidungsmaßnahme 7: Insektenfreundliche Lichtquellen im Außenbereich</u>
  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) Lichtanteilen 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.
- <u>Kompensationsmaßnahme M1, M4 und M5: Quartier- und Nisthilfen</u>
  Die neuen Gebäude sind so herzurichten, dass die Gebäude bewohnenden Arten weiterhin Zugang zum Gebäude bzw. eine Brutmöglichkeit haben bzw. die Halbhöhlenbrüter weiterhin Nistmöglichkeiten finden. Deshalb sind 2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (Typ Halbhöhle 2H o. 2HW der Fa. Schwegler o. gleichwertig), ein Turmfalkenkasten (Typ Turmfalkennisthöhle Nr. 28 der Fa. Schwegler o. gleichwertig) und 5 Fledermauskästen (Typ Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ o. Fledermaus-Winterquartier 1WQ der Fa. Schwegler o. gleichwertig) am Gebäude fachgerecht anzubringen.
- <u>Kompensationsmaßnahme M2: Schaffung eines Zauneidechsenersatzhabitats</u>
  An einer geeigneten Stelle der geplanten Grünflächen ist für die Zauneidechse entsprechend den 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 u. zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
- <u>Kompensationsmaßnahme M3: Anlage einer arten- und blütenreichen, mageren Wiese:</u>
  Um den zahlreichen Blütenbesuchern neue Lebensräume zu schaffen, sind die ausgewiesenen Grünflächen als insektenfreundliche, artenreiche u. 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.
- <u>Kompensationsmaßnahme M6: Anlage eines Kleingewässers als Amphibien-Laichhabitat:</u>
  Für die im Gelände vorhandenen Amphibien ist in der 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.
- <u>Kompensationsmaßnahme M7: Anlage einer Nisthilfe aus Lehm und Stein für Wildbienen:</u>
  An einer geeigneten Stelle der geplanten Grünflächen wird für die Wildbienen entsprechend der fachlichen Empfehlungen ein Ersatzhabitat in Form einer lehmverfugten 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, außerhalb des Freihaltekorridors der geplanten Trassenführung der Ortsumfahrung Eisenberg.

Verfahrensvermerke

1. 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung in der Fassung vom 02.08.2023 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht in der OTZ als Amtsanzeiger der Stadt Eisenberg am 28.10.23, ist vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. 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.
4. Der Stadtrat Eisenberg hat am 12.12.24 mit Beschluss Nr. EIS-0342/2024 die Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2024 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. EIS-0343/2024). Die Beschlüsse wurden am 20.12.2024 in der OTZ, als Amtsanzeiger der Stadt Eisenberg, ortsüblich bekannt gemacht.
5. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der OTZ, als Amtsanzeiger der Stadt Eisenberg, am 28.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis zum 11.02.2025 im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.01.2025 von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Wege benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Eisenberg hat am 19.03.2025 mit Beschluss Nr. EIS-0376/2025 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen.
9. Der Stadtrat Eisenberg hat am 11.12.2025 mit Beschluss Nr. EIS-0498/2025 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 28.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.
10. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt Das Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.02.2026, AZ BLS2023/0973 genehmigt.

Eisenberg, den 02.03.2026

[Unterschrift]
Bürgermeister

[Siegel: Thüringen Stadt Eisenberg]

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Eisenberg sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Eisenberg, den 02.03.2026

[Unterschrift]
Bürgermeister

[Siegel: Thüringen Stadt Eisenberg]

gestrichen 24.03.2026

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ~~in der OTZ als Amtsanzeiger der Stadt Eisenberg~~ am 23.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

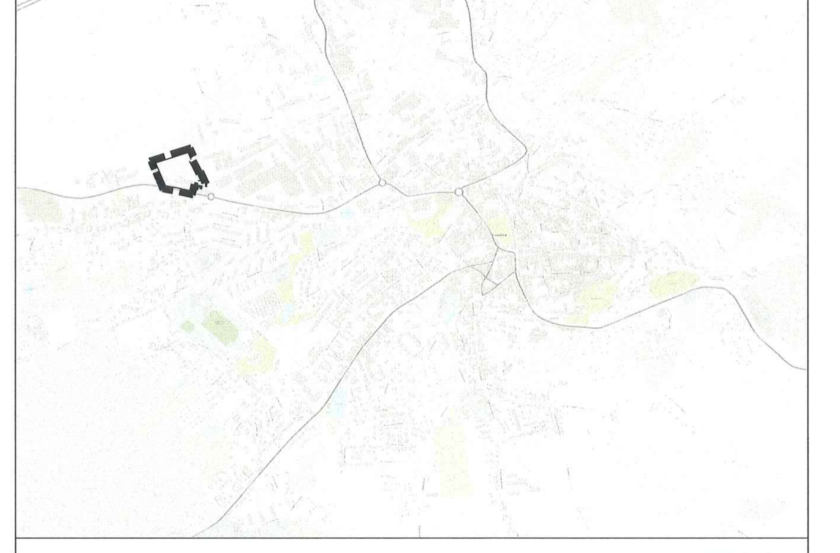
Rechtsverbindlich

Eisenberg, den 24.03.2026

[Unterschrift]
Bürgermeister

[Siegel: Thüringen Stadt Eisenberg]

Saale-Holzland-Kreis
Landratsamt
Die Genehmigung erfolgte unter
Nr.: BLS 2023/0973
Eisenberg, den 17.02.2026
P. K[Unterschrift]



Bebauungsplan
„Neubau eines Verwaltungsgebäudes Jenaer Straße 40“

stadt eisenberg

Maßstab 1:500	Datum:	28.02.2025
Stadt Eisenberg Markt 27 07607 Eisenberg	Auftraggeber: Saale-Holzland-Kreis Im Schloß 07607 Eisenberg	Verfasser: quaas-stadtplaner PartGmbB Marktstraße 14 (Hof) 99423 Weimar