

Ergänzungssatzung der Stadt Eisenach „Obere Josef- Kürschner- Straße“

B E G R Ü N D U N G

Inhalt

- 1. Voraussetzungen und rechtliche Grundlagen**
 - 1.1. Rechtliche Grundlagen
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Ortsrechtliche Rahmenbedingungen
 - 1.4. Übergeordnete Planungen
- 2. Verfahren**
- 3. Anlass und Zielsetzung der Planung**
 - 3.1. Städtebauliche Situation
 - 3.2. Planungsrechtliche Situation
 - 3.3. Anlass und Zweck der Planung
 - 3.4. Planungspflicht, Planungsbefugnis und Planungserfordernis
- 4. Inhalt der Satzung**
 - 4.1. Regelungsinhalt
 - 4.2. Festsetzungen
 - 4.3. Umweltschützende Belange
 - 4.4. Begründung zur Satzung (Erläuterungsbericht)
- 5. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
 - 5.1. Öffentliche Belange
 - 5.2. Private Belange
 - 5.3. Abwägungsergebnis
 - 5.4. Neueinstellung der umweltschützenden Belange in die Satzung
- 6. Planungsergebnis und -auswirkungen**
- 7. Bodenordnung, Kosten**
- 8. Anlagen**

1. Voraussetzungen und rechtliche Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

Die Ergänzungssatzung „Obere Josef- Kürschner- Straße“ wird von der Stadt Eisenach auf der Grundlage von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetze vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902) und vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), erlassen:

„Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. § 1a BauGB und § 9 Absätze 1a, 6 und 8 BauGB sind entsprechend anzuwenden (vgl. § 34 Abs. 4 Satz 3, 4 und 5 BauGB).

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Gemarkung Eisenach, in der Flur 70 . Er umfasst einen Teilbereich am Kopf der Josef- Kürschner- Straße, zwischen Johannes- Falk- Straße und Kapellenweg und betrifft folgende Flurstücke:

6261/ 2 (Josef- Kürschner- Straße 6, nur bebaute Teilfläche im Geltungsbereich gelegen)

6261/ 3 (Splittergrundstück)

6261/ 4 (Josef- Kürschner- Straße 8, nur bebaute Teilfläche im Geltungsbereich gelegen)

6264 (unbebaut)

6265 (unbebaut)

6267/ 3 (Josef- Kürschner- Straße 4)

6267/ 4 (Splittergrundstück)

6267/ 5 (Splittergrundstück)

6268/ 5 (Kapellenstraße 22 a, nur unbebaute Teilfläche im Geltungsbereich gelegen)

7228/ 1 (Privatweg)

7228/ 2 (Splittergrundstück)

1.3. Ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Beschluss zur Erstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Stadtgebiet von Eisenach vom 11.09.1991 wird im betreffenden Teilbereich beginnend umgesetzt. Im Bereich der Josef- Kürschner- Straße wird letztgenannter Satzung insoweit vorgegriffen, als die Einbeziehung der Ergänzungsflächen mit vorliegender Satzung vorab erfolgt, bevor im Jahre 2001 für die Villenkolonie „Marienhöhe“ eine Klarstellungssatzung erarbeitet werden soll. Die Ergänzungssatzung erlangt somit für den betreffenden Bereich vorklärende Bedeutung hinsichtlich der Definition der Außenbereichsgrenze.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 26.11.1992 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Südstadt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde zuletzt am 18.06.1999 geändert. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt vollständig im zukünftigen Bebauungsplangebiet. Es ist die Entwicklung des Südviertels als reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Ein Teilbebauungsplan „Karthäuser Höhe“ wurde am 04.08.1997 bereits rechtskräftig. Ein Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich „Marienhöhe“, der auch den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfassen wird, liegt noch nicht vor, da zuvor oben erwähnte Klarstellungssatzung erarbeitet werden soll.

Seit dem 23.09.1992 ist der gesamte Bereich als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen. Die Erhaltungssatzung „Südstadt“ dient dem Schutz und der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Die Eintragung des Denkmalensembles „Marienhöhe“ in das Denkmalsbuch nach § 2 Absatz 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes wurde am 30.03.1995 öffentlich bekanntgemacht. Das Ergänzungssatzungsgebiet liegt vollständig in den Grenzen des Denkmalensembles.

Die Gestaltungssatzung „Südstadt“ vom 23.03.2001 nach § 83 der Thüringer Bauordnung wurde mit Wirkung vom 31.03.2001 zur Rechtskraft gebracht. Im Bereich der Ergänzungssatzung gilt die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift uneingeschränkt.

1.4. Übergeordnete Planungen

Der Erlass der Ergänzungssatzung „Obere Josef- Kürschner- Straße“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Diese sind dargelegt im regionalen Raumordnungsplan „Südthüringen“ (RROP) vom 06.08.1999, bekanntgemacht im Thüringer Staatsanzeiger vom 04.10.1999. Das Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung, hat der Planung hinsichtlich von Umfang und Standort Verträglichkeit mit den landesplanerischen Vorgaben bescheinigt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach vom Juni 1998 stellt betreffende Fläche als Bestandteil einer vorhandenen Wohnfläche dar. Die Villenkolonie „Marienhöhe“ ist einschließlich der im Außenbereich gelegenen Gebäude und der zugehörigen Landschaftsgärten einheitlich als Wohngebiet betrachtet worden. Die Ergänzungssatzung differenziert die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan, indem die Grenze des Bebauungszusammenhanges im betreffenden Bereich unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich definiert wird.

2. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 22.10.1999 die Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Bereich „Obere Josef- Kürschner- Straße“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Aufstellung der Satzung und die Entwurfsoffenlegung wurden am 06.11.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 15.11.1999 bis zum 17.12.1999 im Stadtplanungsamt der Stadt Eisenach statt. Zeitgleich und zusätzlich wurde eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Satzung und darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches wurden mit Schreiben vom 27.10.1999 zur Stellungnahme aufgefordert, über die Auslegungsdauer informiert und mit Unterlagen zum Entwurf der Satzung bedacht. Soweit der Stadt Eisenach Grundstückspächter bekannt waren, wurden diese in die Betroffenenbeteiligung einbezogen. Alle Mieter im Geltungsbereich der Satzung und darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches wurden durch eine Postwurfsendung am 02.11.1999 zusätzlich auf die öffentliche Auslegung aufmerksam gemacht.

Am Ende der Auslegungsfrist, am 17.12.1999, wurde dem Bürgermeister der Stadt Eisenach das Ergebnis einer Unterschriftenaktion gegen den Erlass der Ergänzungssatzung übergeben. Die Bedenken der Bürgerinitiative wurden mit den übrigen eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die vorgetragenen Anregungen bezüglich öffentlicher und privater Belange wurden einer Vorabwägung durch die Stadtverwaltung unterzogen und das Ergebnis nochmals mit den Fachämtern und unteren Fachbehörden abgestimmt. Der so zu Stande gekommene Abwägungsvorschlag wurde dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 08.09.2000 wurde der Abwägungsvorschlag der Verwaltung durch den Stadtrat bestätigt. Die auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses gefertigte Ergänzungssatzung „Obere Josef- Kürschner- Straße“ und die Begründung dazu wurden alsdann dem Stadtrat zum Beschluss bzw. zur Billigung vorgelegt. Nach dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 05.10.2000 wurde die Satzung am 03.11.2000 zur Genehmigung beim Thüringer Landesverwaltungsamt eingereicht.

Die Prüfung der Satzung ergab, dass wegen der von der Stadt Eisenach vorgenommenen Einstellung der naturschutzfachlichen Belange in die Satzung eine fristgemäße Genehmigung der Satzung nicht möglich war. Es wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt aber eingeschätzt, dass die Versagungsgründe innerhalb einer verlängerten Genehmigungsfrist von der Stadt Eisenach ausgeräumt werden könnten. Das Thüringer Innenministerium gewährte zu diesem Zweck der Genehmigungsbehörde mit Bescheid vom 26.01.2001 eine Fristverlängerung bis zum 04.05.2001.

Die Stadt Eisenach kam hingegen zu der Auffassung, dass sie wegen der einer neuzufassenden naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung in der Satzung eine erneute Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vornehmen müsse. Dem Stadtrat wurde daher der geänderte Satzungsentwurf erneut zum Beschluss vorgelegt. Der Stadtrat beschloss am 23.03.2001, den Satzungsbeschluss vom 05.10.2000 aufzuheben und eine erneute Beteiligung (ausschließlich) zu den umweltschützenden Belangen der Satzung mit verkürzter Beteiligungsdauer durchzuführen. Das Beteiligungsergebnis ist abzuwägen und die Ergänzungssatzung nochmals dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die geänderte Satzung wird dann erneut zur Genehmigung eingereicht.

Nach Ausfertigung der genehmigten Satzung durch den Oberbürgermeister der Stadt Eisenach wird die Genehmigung der Satzung öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft.

Die wesentlichen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung in Form von Verfahrensvermerken dokumentiert und amtlich bestätigt.

3. Anlass und Zielsetzung der Planung

3.1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung am Rande der Villenkolonie „Marienhöhe“ wird als Teil einer von Südost nach Südwest terrassierten Hangformation geprägt. Die in der flankierenden Johannes- Falk- Straße vorhandenen Gebäude sind in beeindruckender Weise in die vorhandene Topografie eingebettet.

Die Gebäude im Geltungsbereich selbst - Josef Kürschner- Straße 4, 6 und 8 - stehen im Verlauf der mittleren Terrassenebene unterhalb bzw. am Kopf des als Verlängerung der Josef- Kürschner- Straße kartierten Privatweges. Die unbebauten Flächen beidseitig des Weges liegen in weniger bewegtem Hanggelände am Terrassenrand: das Flurstück 6264 oberhalb sowie die Flurstücke 6265 und 6268/ 5 unterhalb. Die öffentliche Erschließungsstraße endet mit dem Kopf der öffentlichen Josef- Kürschner- Straße am Grundstück 6268/ 5. Eine nachvollziehbare, logische Bebauungsgrenze ist nicht erkennbar.

Die vorhandene Bebauung stellt sich zwar auf dem Lageplan geordnet dar, auf Grund der Geländeverhältnisse ist eine städtebauliche Ordnung real aber nicht unmittelbar ablesbar, zumal die Bebauung selbst recht inhomogen bezüglich Baumasse, Typus und Gestaltung wirkt. So tritt neben den ehemaligen Gasthof mit angegliedertem Saalbauwerk ein kleineres Mehrfamilienhaus, darüber thronen ein ehemaliges Hotelgebäude und ein riesiges Wohnhaus, flankiert von einem in jüngerer Zeit hinzugetretenen Einfamilienhaus. Dazwischen liegen jeweils unbebaute Flächen, die aber durch die umliegende Bebauung jeweils eine deutliche Prägung erhalten.

Die Einstreuung der Bauwerke in den Hang vermittelt insbesondere beim Fernblick von Südost eine wunderbare Harmonie der Bebauung mit dem angrenzenden Landschaftsraum und bildet ein bemerkenswertes städtebauliches Ensemble, welches sich am Ortsrand wie eine Zunge nach Südwest in die umgebende Landschaft schiebt.

3.2. Planungsrechtliche Situation

In dem planerisch betrachteten Gebiet befinden sich unbebaute Grundstücksflächen, die durch die sie jeweils umgebende Bebauung so geprägt sind, dass sich aus dieser Bebauung der Rahmen desjenigen entnehmen ließe, was auf ihnen gebaut werden könnte. Einerseits sind sie angesichts ihrer Lage einleuchtende Fortschreibung des vorhandenen Bebauungskorridores entlang des im Kataster als Josef- Kürschner- Straße bezeichneten Privatweges. Andererseits verfügen die betreffenden Flächen aber auf Grund der lückenhaften, wie oben beschrieben städtebaulich ungeordneten Umgebungsbebauung, ihrer natürlichen und topografischen Gegebenheiten sowie der konkreten Erschließungssituation über eine schwächere Prägung als dem Innenbereich zweifelsfrei zuzuordnende Flächen. Sie sind daher als Außenbereichsflächen anzusehen, die am vorhandenen Bebauungszusammenhang nicht gleichwertig teilnehmen. Dies trifft auf die bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich gleichermaßen zu. Alle diese bebauten und unbebauten Flächen werden durch die Satzung in den Innenbereich einbezogen.

Die bisherige, durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse gebildete und nicht durch Satzung bestimmte Grenze des Innenbereichs verläuft - örtlich schwer nachvollziehbar - entlang der nordwestlichen Flanke des Plangebietes und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zur Ergänzungssatzung übernommen. Inwieweit trotz der Außenbereichslage der betreffenden Flächen bauliche Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden könnten, weil öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist, war bislang nicht abschließend geklärt.

3.3. Anlass und Zweck der Planung

Unterschiedliche Interpretationsansätze bei der Gewichtung einzelner Kriterien zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereichsflächen haben im Bereich der oberen Josef- Kürschner- Straße in Eisenach zu Zweifelsfällen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von baulichen Vorhaben geführt. Die Stadt Eisenach erlässt daher auf Empfehlung des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Vermeidung von Unklarheiten oder Rechtsstreitigkeiten in Baugenehmigungsverfahren über die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich eine Ergänzungssatzung.

Sie hat damit rechtsverbindlich bestimmt, welche Grundstücke und Grundstücksteile im betreffenden Ortsrandbereich abrundend in den Innenbereich einbezogen werden. Folgerichtig verbleiben die südöstlich und südwestlich angrenzenden Grundstücksflächen im Außenbereich.

3.4. Planungspflicht, Planungsbefugnis und Planungserfordernis

In Anbetracht der oben erwähnten Unstimmigkeiten sieht sich die Stadt Eisenach veranlasst, das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des betreffenden Bereichs auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet der Südstadt „Marienhöhe“ in Form der Ergänzungssatzung beginnend verbindlich darzulegen.

Die Stadt Eisenach hat mit Beschluss vom 18.06.1999 die Bearbeitung eines Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“, welcher die angrenzenden Außenbereichsflächen großflächiger als Wohngebiet ausweisen sollte, mit der Begründung eingestellt, dass eine Überformung des vorhandenen Ortsrandes städtebaulich nicht begründbar, hinsichtlich der umweltschützenden Belange nicht vertretbar und die Planung mit den vorausschauenden planerischen Konzeptionen nicht vereinbar sei - und wegen der massiven Proteste der Bevölkerung aus Erwägungen des Gemeinwohls auch kommunalpolitisch unerwünscht.

Nunmehr sollen städtebaulich wie planungsrechtlich klare Verhältnisse am Ortsrand entstehen. Die Ergänzungssatzung ist das geeignete Instrument, in einem überschaubaren Zeitrahmen die aufgetretenen Unsicherheiten zu überwinden:

- Die Ergänzungssatzung bezieht die vorhandenen Gebäude rechtlich unbestreitbar in den Bebauungszusammenhang ein. Diese Gebäude waren immer untrennbarer Bestandteil des Bauensembles, sind aber unter den Maßgaben bundesdeutschen Planungsrechtes, u. a. wegen der topografischen und Erschließungssituation, bislang dem Außenbereich zuzuordnen gewesen. Die baulichen Vorhaben am Gebäudebestand und im Umgriff der Gebäude können so nach den Kriterien der Einfügung in die umgebende Bebauung (§ 34 BauGB) beurteilt werden. Sie müssen sich nicht den restriktiven Einschränkungen einer Außenbereichsbebauung unterwerfen, wie sie z. B. bereits bei einer beabsichtigten Grundstückseinfriedung oder einem Terrassenanbau auftreten würden.
- Die Ergänzungssatzung begründet die Zuordnung der zwischen dem vorhandenen Baubestand vorhandenen Lücken zum Innenbereich. Der Baubestand prägt diese un bebauten Flächen erheblich und eindeutig entsprechend der gesamten typischen Gebietscharakteristik. Die Umgebung weist also bereits wesentliche, prägende Merkmale einer Innenbereichslage auf.
- Die Ergänzungssatzung schafft die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ausprägung eines städtebaulich logischen, abgerundeten, unstrittigen und für jedermann nachvollziehbaren Ortsrandes. Die derzeitige Ungeordnetheit in der städtebaulichen Situation erfährt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Im Zuge dieser Entwicklung entsteht eine in sich abgeschlossene bauliche Struktur, die unmissverständlich die Grenze des Ortsteiles dokumentiert.

Die Zulässigkeit weiterer baulicher Maßnahmen außerhalb der einbezogenen Flächen und damit eine extensive Überformung des Ortsteiles ist damit weitgehend auszuschließen. Dies ist in Anbetracht des eingestellten Planverfahrens „Am Kapellenweg“ für die Durchsetzung der strategischen Ziele der Ortsentwicklung und besonders die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes insofern von Bedeutung, als der künftige Bebauungsplan für angrenzende Bereiche keine Festsetzungen treffen wird, da die Grenzen seines Geltungsbereiches auf den der Ergänzungssatzung abgestimmt sein werden.

- Es wird eine einheitliche und gerechte planungsrechtliche Situation für alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Satzung geschaffen.
- Mit der Vorlage der Ergänzungssatzung dokumentiert die Stadt Eisenach den Willen, die extensive Baulandausweisung zugunsten von Baulückenkonzepten und Abrundungsmaßnahmen zurückzustellen. Sie befindet sich damit in Übereinstimmung mit den im Regionalen Raumordnungsplan formulierten Anforderungen und im Einklang mit der Wohnungsbaukonzeption zur Entwicklung der Stadt Eisenach.

Aus vorgenannten Gründen leitet die Stadt Eisenach die Pflicht und die Befugnis her, jetzt und auf die gewählte Weise ihre Planungshoheit auszuüben. Die Planung ist in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereichs erforderlich, es besteht dringender Klärungsbedarf hinsichtlich der baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen auf den betreffenden Grundstücken. Gleichmaßen kann eine unerwünschte Präzedenzwirkung bei der Regelung von Zuordnungsproblemen in vergleichbaren Lagen der „Marienhöhe“ und der gesamten Südstadt vermieden werden, wenn in solchen Fällen analog durch städtebauliche Satzungen Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen würde.

4. Inhalt der Satzung

4.1. Regelungsinhalt

Die Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Obere Josef- Kürschner- Straße“ werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen. Zum Geltungsbereich siehe Punkt 1.2.

4.2. Festsetzungen

Der Gesetzgeber räumt den Gemeinden das Recht ein, in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1, 2 und 4 BauGB zu treffen. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder sonstige Festsetzungen sind aber nach Auffassung der Stadt Eisenach - mit Ausnahme von Regelungen zu den umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB (vgl. Punkt 4.3) - nicht notwendig, da die vorhandene Vorprägung durch die rahmenbildende Umgebungsbebauung im Geltungsbereich der Satzung so deutlich ist, dass sich entsprechend § 34 Absatz 1 BauGB ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die Einfügung baulicher Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung und das Ortsbild ableiten lassen.

4.3. Umweltschützende Belange

In der Ergänzungssatzung sind die umweltschützenden Belange entsprechend § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Dies betrifft einerseits den sparsamen und schonenden Umgang mit dem schützenswerten Gut Boden (Bodenschutzklausel), andererseits die Vermeidung und den Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung).

Die im Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gefertigte Eingriffs- Ausgleichs- Planung bestätigte den Standpunkt der Stadt Eisenach, dass

- die Einbeziehung der bebauten Grundstücke keine grundsätzlichen Umweltschutzaspekte verletzt. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als nachhaltig, nicht aber als erheblich einzustufen. Eingriffe sind mit verhältnismäßigem Aufwand entsprechend dem Thüringer Naturschutzgesetz umweltverträglich ausgleichbar. Die konkreten Festlegungen der Eingriffs- Ausgleichs- Planung gehen als Maßnahmenkatalog verbindlich in § 2 der Satzung ein.
- die Inanspruchnahme der unbebauten Flächen für bauliche Zwecke in Anbetracht der konkreten örtlichen Verhältnisse im Sinne des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes vertretbar ist, da überwiegend keine erstmalige Inanspruchnahme erfolgt, sondern eine strukturordnende und gebietsadäquate Wohnbebauung anstelle der bisherigen Datschen- und Gartennutzung ermöglicht wird;

Die umweltschützenden Belange haben in den Anregungen der Bürger und Vereine im Rahmen der Entwurfsbeteiligungen eine zentrale Rolle gespielt. Daher wurde auf die Abwägung diesbezüglicher Bedenken und Anregungen besondere Sorgfalt gelegt. Eine ausführliche Erörterung erfolgt unter Punkt 5.

4.4. Begründung zur Satzung (Erläuterungsbericht)

Der hier vorliegende Erläuterungsbericht ist der Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 5 in Verbindung mit § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches als zwingender Bestandteil beizufügen. In ihm sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung darzulegen. Ausführliche Erläuterungen zu den umweltschützenden Aspekten sind der begleitenden Fachplanung zu entnehmen.

5. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde eine Vielzahl von Anregungen, Hinweisen und Empfehlungen gegeben. Neben den Stellungnahmen der Beteiligten wurde der Stadt Eisenach auch eine Unterschriftensammlung mit 6547 Unterschriften gegen den Erlass der Ergänzungssatzung übergeben. Der Inhalt der Protestresolution ist in die Bewertung der eingegangenen Bedenken und Anregungen gleichberechtigt eingeflossen.

Die satzungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange, die im Beteiligungsverfahren in Form von Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geltend gemacht werden, sind untereinander und gegeneinander förmlich abzuwägen (Abwägungsgebot). Es ist dabei zu entscheiden und zu begründen, ob und wieweit welche Belange bei der Fortführung des Satzungsverfahrens Berücksichtigung finden müssen (Abwägungsbeachtlichkeit). Die Richtigkeit des dabei auszuübenden Planungs- und Verwaltungsermessens ist nach Verfahrensende gerichtlich überprüfbar (Mängel der Abwägung).

Öffentliche Belange werden ausschließlich durch die zuständigen Interessenträger unabhängig von ihrer Organisationsform vertreten. Auf die Beachtlichkeit öffentlicher Belange kann natürlich zudem von jedermann hingewiesen werden. Es war aber zu beachten, dass jeder Betroffene „*nur eine gerechte Abwägung seiner eigenen Interessen, nicht der privaten Interessen Anderer oder gar öffentlicher Interessen verlangen*“¹ kann. Abwägungsbeachtlich sind öffentliche Belange und private Interessen mit bodenrechtlichem Bezug im Sinne des Kataloges von § 1 Absatz 5 Satz 2 des Baugesetzbuches. „*Die Abwägungsbeachtlichkeit privater Interessen und Belange beschränkt sich auf solche Betroffenheiten, die erstens mehr als geringfügig, zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und drittens - dies vor allem - für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan als abwägungsbeachtlich erkennbar sind.*“²

5.1. Öffentliche Belange

Orts- und Landschaftsbild, Erhaltungssatzung, Denkmalschutz

Das betreffende Areal ist zweifellos in einem landschaftlich reizvollen Kontext gelegen. Und natürlich ist das Landschaftsbild des Außenbereichs generell schützenswert. Es ist allerdings festzustellen, dass das Landschaftsbild durch die Abrundung im städtebaulichen Sinne nicht beeinträchtigt werden wird. Das Landschaftsbild ist als städtebauliche Kategorie in engem Zusammenhang mit dem Ortsbild zu betrachten. Die Eigenart der Landschaft und das Ortsbild werden durch das Hinzutreten weiterer Gebäude (max. 4 möglich) zu dem vorhandenen Bauensemble nicht wesentlich verändert. Der Übergang in die offene Landschaft kann durch die Aufgabe der flächenextensiven Datschenbewirtschaftung und landschaftsgärtnerische Begleitmaßnahmen im Falle einer Bebauung zumindest in Teilbereichen sogar deutlich verbessert werden. Lage und Stellung der Gebäude werden sich - bezüglich des sich dem Betrachter bietenden Bildes von ihrer Verzahnung mit der Landschaft - entsprechend der vorhandenen Prägung darstellen und kein städtebaulich gewichtiges Konfliktpotential aufweisen. Die der Begründung in der Anlage beigefügte Fotomontage dient der Unterstreichung der Aussage, dass weder Orts- noch Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt werden.

Fragen des Landschaftsbildes werden auch in der naturschutzfachlichen Begleitplanung erörtert. Eine Beeinträchtigung erfolgt im umweltfachlichen Sinne allein schon durch den Umstand einer möglichen Bebauung. Die visuellen Änderungen des Ensemblebildes, die oben als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wurden, lassen sich aber durch die aufgezeigten landschaftspflegerischen Maßnahmen nach Punkt 5 der Planung bzw. § 2 der Satzung ausgleichen.

Die Erhaltungssatzung „Südstadt“ steht einer ergänzenden, behutsam verdichtenden Ergänzungsbebauung nicht entgegen. Die schützenswerte städtebauliche Eigenart und das ausgewogene Verhältnis baulich und nicht baulich genutzter Bereiche bleiben gewährleistet. Parkähnlich durchgrünte Grundstücke mit zumeist straßenbegleitender Bebauung sind für den bestehenden Bebauungszusammenhang charakteristisch, in den das Plangebiet einbezogen werden soll. Dessen bauliche Ergänzung würde dem Schutzzweck der Satzung, nämlich dem städtebaulichen Denkmalschutz, nicht zuwiderlaufen. Dies wird durch die uneingeschränkte Zustimmung der für den landesrechtlichen Denkmalschutz zuständigen Denkmalbehörden eindrucksvoll bestätigt, wenn man berücksichtigt, dass die „Marienhöhe“ sowohl als Denkmalensemble ausgewiesen ist, als auch eine beträchtliche Anzahl von Einzeldenkmälern aufweist.

¹ Ernst- Zinkhahn- Bielenberg, BauGB Kommentar, Bd. 1, § 1, Rdn. 184, (1989)

² ebd. § 1, Rdn.191, (1989)

Maßgeblicher Faktor für eine angemessene Einfügung weiterer Baukörper wird nach übereinstimmender Auffassung der berührten Träger öffentlicher Belange nicht das Ob, sondern das Wie sein. Die lage- und höhenmäßige Einbindung der Gebäude und deren äußere Gestaltung sind aber nicht Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung.

Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die beabsichtigte Planung wurde vielfach als schwerster Eingriff in ein unberührtes Wald- und Quellgebiet mit intakter Flora und Fauna und hundertjährigem Großbaumbestand beschrieben, dessen Zerstörung und unwiederbringlicher Verlust durch eine Bebauung des Areals unvermeidlich sei und einschneidende ökologische Folgen für den gesamten Landschaftsraum habe.

Bei näherer Betrachtung und Berücksichtigung der Äußerungen der Träger öffentlicher Belange muss aber festgestellt werden, dass im Geltungsbereich der Satzung überwiegend eine naturgegebene Bodennutzung seit Jahrzehnten gar nicht stattfindet. Das Gelände ist kein Wald (dieser beginnt erst am Kapellenweg), es gibt auch keine Quelle, nicht einmal nennenswertes Grundwasser steht an. Mögliche Beeinträchtigungen sind unter Punkt 4.2.2 der naturschutzfachlichen Begleitplanung zusammengefasst und wurden bei der Ausgleichsbemessung berücksichtigt. Die vorgenommenen Bohrungen förderten u. a. Bauschutt, Asche, Schotter und umgelagertes Bodenmaterial zu Tage. Gärten mit ungepflegtem Habitus, Garagen, Schuppen, Bungalows, eine Beton- Autorampe und desolate Zaunanlagen prägen das Bild maßgeblich mit. Insofern wird das Gelände überwiegend nicht erstmalig für bauliche Zwecke herangezogen werden!

Der als schützenswert eingestufte Großbaumbestand befindet sich überwiegend nicht im Geltungsbereich der Satzung. Im Falle einer Bebauung wären 2 solcher Baumsolitäre von einer Fällung betroffen (vgl. Punkt 4.3 der Fachplanung). Der übrige Baumbestand besteht überwiegend aus dünnen, meist schiefgewachsenen Stangen, sogenanntem „Samenflug“ einheimischer Laubbäume, der die Entwicklung vieler schützenswerter Bäume nicht unerheblich hemmt. Eine „Durchforstung der Pionierwaldflächen“, d. h. das Freistellen der erhaltenswerten Bäume, wäre in diesen Bereichen auch aus fachplanerischer Sicht angeraten. Alle darüber hinaus im Zuge einer Bebauung notwendig werdenden Fällmaßnahmen wären nach dem Inhalt der Eingriffs- Ausgleichsplanung ausgleichbar, soweit die dort getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

Schützenswerte Biotopflächen im Sinne des § 18 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) werden nicht betroffen. Für die vorhandene Flora und Fauna sind ergiebige Rückzugsflächen im Falle einer baulichen Inanspruchnahme von Teilflächen vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nicht zu befürchten. Die Bestandsaufnahme der zu erwartenden Eingriffe und die fachplanerischen Entscheidungen über die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe stützte die Auffassung der Stadt Eisenach, dass das Einholen weitergehender faunistischer und floristischer Gutachten nicht erforderlich ist. Entsprechend der örtlichen Biotopausstattung sowie wegen der in Anbetracht der beabsichtigten städtebaulichen Abrundung durch die Raumordnungsbehörde als verhältnismäßig bestätigten Eingriffe in das „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“³ wurde der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nach den in § 2 der Ergänzungssatzung eingeflossenen Festsetzungen (Maßnahmenkatalog) von der zuständigen Naturschutzbehörde als ausreichend bestätigt.

*In welchem Umfang ein Ausgleich erforderlich ist, richtet sich nach der Quantität und der Qualität des Eingriffs.*⁴

³ Regionaler Raumordnungsplan ST/6.5.1., 08/1999

⁴ Rechtsgutachten RA Friege, Weimar, 04/2000, S.31

Es ist gewährleistet, dass im Sinne von § 7 Absatz 2 ThürNatG keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist, wenn eine nach städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten behutsame Einfügung von Baukörpern von einer satzungskonforme Abarbeitung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß des Maßnahmenkataloges (Anlage 02 der Ergänzungssatzung) begleitet wird.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden ihrem Gewicht entsprechend in das Satzungsverfahren eingestellt und gemäß ihrer Bedeutung gewichtet. „*Den Belangen des Naturschutzes kommt ein besonderes Gewicht zu, wenn die Planung bisher weitgehend unberührte Landschaftsteile großflächig und grundlegend verändert.*“⁵ Betreffende Landschaftsteile sind zwar weder unberührt noch großflächig, noch werden sie grundlegend verändert werden, ein besonderes Gewicht wurde den Belangen letztlich aber doch zugemessen .

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ (LSG) regelt der § 26 Absatz 5 ThürNatG. Eine positive Stellungnahme durch die zuständige Landesbehörde zu dem Satzungsverfahren liegt vor. Der Geltungsbereich der Satzung gilt mit Rechtskraft der Ergänzungssatzung als aus dem LSG entlassen.

Forst- und jagdrechtliche Belange

Forstrechtliche Belange sind nicht berührt, da durch die Planung weder Wald noch sonstige forstwirtschaftliche Anlagen berührt werden. Der vom Forstamt geforderte Mindestabstand zur Waldgrenze kann bei einer Bebauung der im Geltungsbereich gelegenen unbebauten Flächen überwiegend eingehalten werden. Im Falle der Näherung baulicher Anlagen auf 35 Meter von der Waldgrenze sind im Baugenehmigungsverfahren mögliche, vom Wald ausgehende Gefahren besonders zu berücksichtigen. Eine Rücknahme der Waldgrenze von den einbezogenen Flächen kommt nach landschaftspflegerischen und städtebaulichen Erwägungen nicht in Betracht, da die bauliche Situation gerade durch die Waldnähe ihre eigentliche Prägung erhält.

Es muss vielmehr im Falle einer Bebauung eine Abstimmung städtebaulicher, forstbehördlicher und bauherrschaftlicher Interessen erfolgen und bei Notwendigkeit analog vergleichbarer Fälle eine geeignete, mit der Forstbehörde abgestimmte Waldrandgestaltung vorgenommen werden. Das Heranrücken der Bebauung an den Waldrand ist im Interesse der Verzahnung von bebauter und unbebauter Landschaft nach städtebaulichen Aspekten durchaus sinnvoll.

Jagdrechtliche Bedenken beruhen in Unkenntnis des konkreten Betrachtungsabschnittes auf dem Missverständnis, dass eine weiträumigen Inanspruchnahme von Landschaftsraum am Kapellenberg für bauliche Zwecke geplant sei, wie die zuständige Behörde zuletzt einräumte. Ohne Vorhandensein von Wald kann das Areal jagdrechtlich kein Wildeinstandsgebiet sein.

Sonstige öffentliche Belange

- Befürchtungen der **Entstehung einer Splittersiedlung** sind nicht berechtigt. Eine Splittersiedlung lässt nach der Begriffsbestimmung den organischen Zusammenhang zu einer bebauten Ortslage vermissen. Einerseits ist ein gewisser organischer Zusammenhang bei der vorhandenen Bebauung der oberen Kürschnerstraße mit der übrigen Villenkolonie bereits erkennbar, andererseits soll dieser Zusammenhang durch die Abrundung des Ortsrandes gerade vervollkommen werden.

⁵ ebd., S 35 (OVG Lüneburg, UPR 1990, 232)

- Die durch Abrundung einbezogenen Flächen haben keine gesamtstädtisch relevanten **negativen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand** (Wohnungsbaukonzeption) und sind ohne raumordnerische Bedeutung. Sie sind mit der **Bodenschutzklausel** des § 1 BauGB vereinbar, denn es wird alternativ zum eingestellten Bebauungsplanverfahren „Am Kapellenweg“ nunmehr im Sinne eines Baulückenkonzeptes der Ortsrand ohne extensive Überformung abgerundet. Die Bodeninanspruchnahme für bauliche Zwecke ist dazu sparsam, schonend und bedarfsgerecht - vor allem aber nur punktuell erstmalig.

Zu erwartende Bodenbeeinträchtigungen im landschaftspflegerischen Sinne wurden unter Punkt 4.2.1 in die Konfliktanalyse der Fachplanung eingestellt und bei der Festlegung und Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Hier ist besonders auf Entsiegelungsmaßnahmen (Pkt. 5.2.2, A1 -A3) und Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens (Punkt 5.2.4) hinzuweisen.

- Gesunde Wohnverhältnisse können nach **immissionsschutzrechtlichen Erwägungen** uneingeschränkt gewährleistet werden. Weder die durch die bauliche Verdichtung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen noch stärkerer Zivilisationslärm oder Baulärm lassen erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen, Nachteile oder Belästigungen auf die Gebiete der Wohnnutzung erwarten (sh. a. Fachplanung, Konfliktanalyse Pkt. 4.2.5)
- Die Ergänzungssatzung führt für die Grundstücke im Geltungsbereich die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB (Innenbereich) ein. Damit ist bestimmt, dass bauliche Vorhaben nur unter der Bedingung gesicherter **Erschließungsbedingungen** durchgeführt werden dürfen. Grundstücke, welche abwasserseitig nicht angeschlossen sind oder deren Anbindung an den öffentlichen Straßenraum fehlt, sind demzufolge nicht bebaubar, wenn nicht durch die Gewährung der notwendigen Fahr-, Geh- und Leitungsrechte die Erschließungsanforderungen erfüllt werden können. Dies wiederum nur, soweit eine für die betreffende Umgebung typische Erschließungslösung gewählt wird. Die Bebauung Josef- Kürschner- Straße 4, 6 und 8 hat einen Hinterlandcharakter, weil der als „Josef- Kürschner- Straße“ im Kataster enthaltene Weg Bestandteil eines öffentlich nicht gewidmeten Privatgrundstückes ist. Erschließungsrelevante Festsetzungen in der Ergänzungssatzung erfolgen nicht, weil die Abwasserentsorgung nach Angabe der zuständigen Wasserbehörde grundsätzlich möglich ist und die Wegeerschließung durch privatrechtliche Regelungen ebenso. Für die Schaffung ortsüblicher Erschließungsmerkmale sind nach Lage und Umfang keine unangemessenen Aufwendungen erforderlich.

5.2. Private Belange

Private Grundstücksverwertungsinteressen

Private Interessen zur Bebauung der betreffenden Grundstücke stehen - soweit überhaupt unmittelbar vorhanden - dem öffentlichen Interesse zur Erhaltung von Natur und Landschaft, von Landschafts- und Ortsbild, Denkmalensemble oder sonstigen öffentlichen Belangen nicht in einer Weise entgegen, dass eine strukturordnende, rücksichtsvolle und zurückhaltende bauliche Nutzung der einbezogenen Flächen in Frage zu stellen oder auszuschließen wäre.

In Anbetracht der vorgebrachten Bedenken von seiten der Bürgerschaft werden Baugenehmigungsverfahren natürlich mit besonderer Sorgfalt durchzuführen sein und werden zu erteilende Auflagen und Bedingungen baubegleitend laufender Kontrolle unterliegen müssen. Solche Regelungen sind jedoch für das Satzungsverfahren nicht relevant. Wenn einer Bebauung der Grundstücksflächen - wie im Ergebnis des Verfahrens festzustellen ist - keine öffentlichen Belange entgegenstehen, hat der Eigentümer des jeweiligen Grundstückes auch einen Rechtsanspruch auf die bauliche Verwertung seines Grundstückes, selbst wenn dieses im Außenbereich verbliebe (§ 35 Absatz 2 Baugesetzbuch).

Zuletzt muss festgestellt werden, dass private grundstückswirtschaftliche Belange einer Einbeziehung der betreffenden Flächen auch nicht entgegenstehen. Die Aufnahme der unbebauten und bebauten Grundstücke in den Innenbereich begünstigt deren Werthaltigkeit und Nutzbarkeit. So werden alle Eigentümer gleichermaßen zu Profiteuren der Satzung. Durch die mögliche hinzutretende Bebauung sind erhebliche bodenwertrelevante Beeinträchtigungen nicht zu befürchten. Durch die Bürger vorgetragene Befürchtungen einer zu erwartenden Zerstörung der Wohnkultur sind nicht berechtigt. Auch die bestehende Bebauung konnte seinerzeit nur durch maßvollen Eingriff in die bestehende Landschaftssituation zustande kommen. In der überwiegenden Zahl der Fälle gelang dies mit bewundernswerter städtebaulicher Qualität - und ohne merkliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der Menschen im umgebenden Wohngebiet.

Auf eine Alleinlage am Ortsrand besteht kein Anspruch, massive Verkehrsbelästigungen sind nicht zu erwarten. Die bestehende Bebauungs- und Geländesituation legt keinesfalls die Vermutung nahe, dass eine immerwährende Freihaltung des Umfeldes von jeglicher Bebauung erfolgen würde. An der ruhigen, traumhaften Wohnlage am Waldrand werden also in Zukunft alte und neue Bewohner der oberen Kürschnerstraße partizipieren können.

Baubedingte Folgeschäden

Alle Beeinträchtigungen von Nachbarinteressen durch zukünftiges Baugeschehen sind auf privatrechtlichem Wege zu klären, d. h. auch Forderungen nach schadensvorbeugenden Maßnahmen, Bestandsaufnahmen oder Zustandsgutachten. Gefahren für den Baubestand im Umfeld sind bei Baumaßnahmen grundsätzlich nicht auszuschließen. Es gibt keine Hinweise auf standortbedingte geologische, hydrologische oder sonstige Besonderheiten, von denen durch Bautätigkeit hervorgerufene außergewöhnliche oder vorhersehbare Gefahren für Gebäude, Stützmauern oder sonstige bauliche Anlagen ausgehen könnten. Die Voraberstellung von geotechnischen Gutachten im Rahmen des Satzungsverfahrens ist daher nicht erfolgt.

Erhaltung der Naherholungsfunktion

Die natürliche Eigenart einer Landschaft wird geprägt durch ihre naturgegebene Art der Bodennutzung, einschließlich von Eigentümlichkeiten der Bodenformation und ihrer Bewachsung. Die Landschaft in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart und ohne wesensfremde Bebauung soll der Allgemeinheit zur Erholung zur Verfügung stehen.

Betreffende Flächen standen aber der Allgemeinheit noch nie zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung dieses Belangs scheidet damit aus. Auch fand in den letzten Jahrzehnten keine naturgegebene Bodennutzung mehr statt. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich überwiegend um eingefriedete, ungepflegte Gartenbrachen. Die Teilbereiche der Grundstücke, denen man eine gewisse Unberührtheit wegen fortgeschrittener Sukzession zubilligen kann, werden von Bebauung gar nicht betroffen sein. Eigentümlichkeiten der Bodenformation (Hohlwege, Quelltümpel o.ä.) sind nicht vorhanden. Der sich im weiteren Umkreis befindliche Erholungswald wird durch die Maßnahmen im Satzungsgebiet nicht berührt werden.

Die für die Erholungsnutzung des weiträumigeren Landschaftsraumes relevanten Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild (sh. dazu S. 9) berücksichtigt die Eingriffs- Ausgleichs- Planung. Es ist dazu nochmals zu unterstreichen, dass eine Änderung des Landschaftsbildes nicht zwingend eine nachhaltige Beeinträchtigung desselben zu Folge hat und zumindest nach städtebaulichen Erwägungen auch nicht haben wird.

5.3. Abwägungssergebnis

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden von den Fachämtern und -abteilungen der Stadt Eisenach sowie den Unteren Fachbehörden geprüft. Im Ergebnis sind der Geltungsbereich vorliegender Satzung, der Satzungszweck und der Satzungsinhalt gemäß Beteiligungsergebnis als vereinbar einzuschätzen mit

- den Belangen der Raumordnung und Landesplanung (ROG),
- dem Planungsrecht, insbesondere den allgemeinen Vorschriften des Städtebaurechts (BauGB, BauNVO) und dem thüringischen Bauordnungsrecht (ThürBO),
- den Maßgaben des aktuellen Flächennutzungsplan- Entwurfes,
- dem städtebaulichen und landesrechtlichen Denkmalschutz (Erhaltungssatzung „Südstadt“ gemäß § 172 BauGB und Denkmalensemble „Marienhöhe“ gemäß ThDSchG)
- den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes (BNatSchG, ThürNatG),
- dem Landesforstrecht und den jagdbehördlichen Belangen,
- den immissionsschutzrechtlichen, wasser- und abfallbehördlichen Belangen,
- dem Erschließungsrecht, den straßenverkehrsbehördlichen Anforderungen sowie den Möglichkeiten zur technischen Versorgung des Gebiets,
- dem städtebaulichen und kommunalen Satzungsrecht (BauGB, ThürKO).

Es ist damit festzustellen, dass entgegen der Befürchtungen der Bürger und Vereine wesentliche, satzungsrelevante öffentliche Belange der Ergänzungssatzung nicht entgegenstehen. Die jagdrechtlichen Einwendungen basierten auf einer fehlerhaften Zuordnung des zu beurteilenden Areals. Die Bedenken der Forstbehörde konnten nur insoweit berücksichtigt werden, als diese forstrechtliche Belange berührten.

Die privaten Belange der Anlieger und Grundstückseigentümer hinsichtlich Wohnruhe im Zusammenhang mit der Zunahme der Wohndichte und des Anliegerverkehrs, der uneingeschränkten Alleinlage der vorhandenen Bebauung, der schönen Aussicht und zu erwartenden Bauschäden an ihrem Eigentum finden keine Berücksichtigung, weil nennenswerte Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind und kein erkennbarer Alleinanspruch auf privilegierte Wohnlage besteht. Die übrigen Aspekte bedürfen einer privatrechtlichen Regelung, können nicht durch das Satzungsverfahren geregelt werden. Es werden durch den geringen Umfang an durch die Satzung geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten keine relevanten Störungen oder Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich erfolgen. Da der Ergänzungssatzung keine öffentlichen Belange entgegenstehen und dem Areal ohne Naherholungsfunktion auch keine erhebliche Bedeutung für das Gemeinwohl zukommt, ist dem privaten Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümer nach Auffassung der Stadt Eisenach schon aus grundgesetzlichen Erwägungen entgegen der o. a. Privatinteressen der Anlieger stattzugeben.

5.4. Neueinstellung der umweltschützenden Belange in die Satzung

Die naturschutzfachlichen Belange sind auf Hinweis der Genehmigungsbehörde umfassender in das Satzungsverfahren eingestellt worden. In der mit dem zweiten Satzungsentwurf erarbeiteten Eingriffs- Ausgleichs- Planung und dem daraus entwickelten Maßnahmenkatalog in Anlage 02 zur Satzung sind diese Belange nunmehr sach- und standortgerecht berücksichtigt worden. Die zu erwartenden Eingriffe sind als nachhaltig, aber nicht als erheblich einzustufen und können durch die festgelegten Maßnahmen ausgeglichen werden. Aus der vertiefenden Einstellung der naturschutzfachlichen Belange ergab sich die Notwendigkeit der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens (erneute Offenlegung). Die zu der Fachplanung eingehenden Anregungen waren daher zusätzlich in den Prozess der Abwägung einzustellen und ein neuer Satzungsbeschluss herbeizuführen.

Die Beteiligungsmöglichkeit zum zweiten Satzungsentwurf war auf die umweltschützenden Aspekte gemäß § 1 a BauGB beschränkt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich die eingegangenen Bedenken auf die Forderung nach Ausweitung der naturschutzfachlichen Untersuchungen über mindestens eine Vegetationsperiode beschränkten. Die vorgelegte Eingriffs-Ausgleichs- Planung und die in die Satzung eingegangenen Verpflichtungen zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen werden von der Stadt Eisenach jedoch als ausreichend, sachgerecht und angemessen eingeschätzt. Die Bestandserfassung, die Ermittlung der Biotoptypen, die Analogieschlüsse zur faunistischen Untersuchung des Gebietes, die daraus abgeleitete Konfliktanalyse sowie die Ausgleichsplanung werden in Anbetracht der konkreten Standortbedingungen (Größe, Lage und naturräumliche Ausstattung) für hinreichend erachtet, zumal keine Pflicht zu der geforderten Ermittlung besteht, wenn aufgrund der anzutreffenden Biotoptypen Rückschlüsse auf die im Gebiet befindlichen Habitate möglich sind.

Die Stadt Eisenach stellt im Ergebnis der Abwägung die umweltschützenden Aspekte der Planung gegenüber dem städtebaulichen Erfordernis einer Abrundung des Ortsrandes insoweit zurück, als sie die Verursacher zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch einen rechtsverbindlichen Maßnahmenkatalog verpflichtet, die bauliche Inanspruchnahme der betreffenden Flächen und die damit zu erwartenden Eingriffe aber grundsätzlich durch die Ergänzungssatzung ermöglicht.

6. Planungsergebnis und -auswirkungen, Entwicklungsaussichten

Die Stadt übt mit der Ergänzungssatzung ihre Planungshoheit aus. Sie ist zur Aufstellung der Satzung befugt. Die Satzung ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und in Übereinstimmung mit den langfristigen planerischen Konzeptionen der Stadt Eisenach noch vor der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes und im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan „Marienhöhe“ erforderlich. Durch die Ergänzungssatzung erfolgt die Einbeziehung der Flächen im Geltungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) und die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können - vorbehaltlich des unter Punkt 5.4 dieser Begründung erwähnten Beteiligungsergebnisses - nach Maßgabe des § 2 der Ergänzungssatzung durch die in der Eingriffs-Ausgleichs- Planung festgelegten Maßnahmen ausgeglichen werden. Es sind keine erheblichen ökologischen Auswirkungen auf die einbezogenen Flächen und deren Umfeld zu befürchten.

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben auf den einbezogenen Flächen wird zukünftig durch § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches geregelt sein. Danach *„ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*⁶ Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Rahmen vorliegender Satzung nicht, da eine eindeutige Vorprägung des Gebiets entsprechend § 34 Absatz 2 in Verbindung mit § 3 der Baunutzungsverordnung (Reines Wohngebiet) vorliegt.

Der Ortsrand wird ohne Überformung nach außen (extensive Erweiterung) abgerundet. So werden die heute vorhandenen, einzeln eingestreuten Gebäude eindeutig in den entstehenden Bebauungszusammenhang so einbezogen, dass sie unstrittiger Bestandteil des Ortsteiles werden und eine klare bauliche Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen wird. Ein harmonischer und organischer Übergang des Ortsteils in die offene Landschaft wird weiterhin gewährleistet sein, da die unbebauten, zumeist brachliegenden Außenbereichsflächen im Sinne eines Baulückenkonzeptes entsprechend der bereits vorhandenen Baustrukturen ergänzend einbezogen werden.

⁶ BauGB, § 34 (1), 01/1998

So kann in landschaftspflegerisch und naturschutzfachlich behutsamer und sachgerechter Weise den ensembleschützenden Anforderungen des städtebaulichen Erhaltungsrechts und der Denkmalpflege Rechnung getragen werden.

Eine weiterführende Baulandausweisung im betreffenden Bereich oder Umfeld ist nicht vorgesehen.

7. Bodenordnung, Kosten

Satzungsbedingt sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Gemeinde- oder Privatflächen. Die öffentliche Widmung von Privatflächen ist im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Außenbereichsflächen auch nicht vorgesehen. Insofern entstehen keine einmaligen oder laufenden Kosten für die Unterhaltung oder Verkehrssicherung solcher Flächen.

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig oder geplant. Bauliche Vorhaben werden nur zugelassen, soweit die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Als gesichert gilt die Erschließung auch, wenn durch privatrechtlichen Vertrag die Erschließungssicherung rechtsverbindlich vereinbart ist und/ oder die notwendigen Wege- und Leitungsrechte über Privatflächen eingeräumt werden. Die übrigen Bestimmungen des § 34 BauGB bleiben unberührt.

Laufende Erschließungsaufwendungen entstehen für die Stadt Eisenach - unverändert wie bisher - nur im Rahmen der Unterhaltung der bis an die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung heranführenden Josef- Kürschner- Straße und des zugehörigen Leitungsnetzes (Instandhaltung, Kehr- und Winterdienst, Pflege von Verkehrsgrün, Straßenbeleuchtung etc.).

Unterhaltungsbedürftiger Stadtwald, öffentliche Grünanlagen oder Parkplätze befinden sich im Satzungsgebiet nicht und sollen auch nicht hergestellt werden.

8. Anlagen

Inhaltsverzeichnis der Abwägungsunterlagen einschließlich ergänzender Dokumentationen

Auswertung der Unterschriftenaktion

Fotomontage vom zukünftigen Bauensemble

Plan des schützenswerten Baumbestandes (Teilbereich 6268/ 5)

Fotodokumentation Flurstück 6268/ 5

Eingriffs- Ausgleichs- Planung