

STADT EISENACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 39.1 „AUF DEM WERRAUFER I“ NEUENHOF

Erläuterungsbericht zum Vorentwurf einschließlich Betrachtung umweltrechtlicher Belange

(Stand: September 2023)

Verfahrensstand: Vorentwurf

Verfasser: Landschaftsarchitekturbüro Herrmann
BDLA, DGGL
Fritz-Koch-Straße 3
99817 Eisenach

Vorwort der Stadtverwaltung

Fachdienst 51

Fachgebiet 51.1

Der vorliegende Erläuterungsbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 sowie die Betrachtung umweltrechtlicher Belange wurden durch den Verfasser erstellt. Die Unterlagen entsprechen zum jetzigen Planstand hinsichtlich der Struktur einer Begründung zum Vorentwurf und zum Umweltbericht noch nicht den förmlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, welche erst im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen sind.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung soll der grundsätzlichen Machbarkeit der Planideen und zur Abfrage der damit erforderlichen Gutachten und deren Detaillierungsgrad sowie dem damit verbundenem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dienen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit den vorliegenden Unterlagen soll dazu beitragen, dass Verfahren fortzuführen und mittels der eingehenden Informationen zukünftig eine zielgerichtete Planung zu ermöglichen und den förmlichen Entwurf vorzubereiten.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bedürfen die Planunterlagen einer umfangreichen Überarbeitung und Aktualisierung sowie aller darin verwendeten Quellen. Neben der grundsätzlichen Anpassung sind zudem auch, basierend auf dem Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen, ggf. erforderliche Fachgutachten zur Erarbeitung des förmlichen Entwurfes notwendig.

Stand - November 2023

Vorwort

Präambel	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Einleitung und Allgemeines zu Städtebau und Umweltbelangen	6
1.1 Vorbemerkung	6
1.2 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung (Kurzdarstellung)	6
1.3 Art sowie Lage und Umfang des geplanten Vorhabens	7
1.4 Erfordernis eine Umweltprüfung / eines Umweltberichtes (Prüfung)	7
1.5 Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen	8
1.5.1 Vorgaben einschlägiger Fachgesetze und Verordnungen	8
1.5.2 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	8
- Landesentwicklungsprogramm (Auszug)	
- Regionalplan (Auszug)	
- Flächennutzungsplan (Auszug)	
- Dorferneuerungskonzept / Ortsteilentwicklungskonzept	
1.5.3 Sonstige wesentliche Planungsgrundlagen zum Naturschutz / Umweltschutz	10
- Biotopverbundplanung (Auszug)	
- Landschaftsplanung (Auszug)	
- Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	
- Besonders geschützte Biotope	
- Rote Listen	
1.5.4 Sonstige Umweltangaben	11
1.6 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
2. Betrachtung umweltrechtlicher Belange, Teil I	
Betrachtung der Schutzgüter, der Umweltziele sowie des Eingriffs.....	13
2.1 Vorbemerkung	13
2.2 Erarbeiten der schutzgutbezogenen Angaben (Erfassung und Sammlung) mit Aussagen zu Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen (Bewertung)	13
2.2.1 Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten	13
- Naturraum	
- Relief / Geländemorphologie	
2.2.2 Abiotische und biotische Schutzgüter	14
- Geologie / Boden	
- Fläche	
- Wasserhaushalt	
- Klima / Luft	
- Arten / Biotope / biologische Vielfalt	
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)	
- Arten gemeinschaftlicher Bedeutung und gleichgestellte nationale Arten	

2.2.3	Orts- und Landschaftsbild	21
2.2.4	Erweiterte Schutzgutbetrachtungen	23
	- Mensch / Gesundheit / Erholung	
	- Kulturgüter / sonstige Sachgüter	
	- Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
2.3	Sonstige Belange des Umweltschutzes	26
	- Emissionen / Abfälle / Abwasser	
	- Energieeffizienz und Nutzung alternativer Energiequellen	
2.4	Umwelt(qualitäts)ziele und Anforderungen an eine künftige Bebauung sowie Feststellen der vorgenommenen Abweichungen	26
2.5	Entwicklungsprognosen zum Umweltzustand	29
2.5.1	Darstellung der bisherigen Raumnutzungen und Status-Quo-Prognose (Nullvariante)	29
2.5.2	Prognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung	29
3.	Darlegungen zum Städtebau	30
3.1	Städtebauliche Angaben i.S. abschichtender Berücksichtigung	30
3.2	Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen	32
3.3	Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Konzeptionelle Überlegungen / sich wesentlich unterscheidende Lösungsansätze mit überschlägiger Wirkungsprognose	32
3.4	Planerische Konzeption und priorisierte Lösungsvariante	34
3.5	Abarbeiten des Anforderungskataloges nach §1 Abs. 6 BauGB	35
3.6	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	36
3.7	Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	36
3.8	Erläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Regelungsinhalte	37

4. Betrachtung umweltrechtlicher Belange, Teil II	
Betrachtung des Eingriffs sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	41
4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
4.1.1 Wiedernutzbarmachung / Innenentwicklungen / Standortalternativen	41
4.1.2 Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
4.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, schutzgutbezogen Analyse der Umweltauswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation	42
4.2.1 Konzeptionelles	42
4.2.2 Abiotische und biotische Schutzgüter	42
4.2.3 Orts- und Landschaftsbild	44
4.2.4 Sonstige Schutzgüter	44
4.2.5 Emissionen, Abfälle, Abwasser	45
4.2.6 Kumulierungsrisiken	45
4.3 Externe Kompensation (ergänzende Maßnahmen)	45
4.3.1 Anforderungsprofil an externe Kompensation	45
4.3.2 Bereitstellung und Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen	45
4.4 Ergebnis der Bilanzierung nach dem Thüringer Modell (s. Anlagen 2a-e)	46
5. Betrachtung umweltrechtlicher Belange, Teil III - Sonstige Angaben	47
5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	47
5.2 Angaben zum Monitoring	47
5.2.1 Inhalte / Maßnahmen / Methoden	47
5.2.2 Zeitpunkte (insbesondere der Erstüberprüfung)	47
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
6. Herleitung des Maßstabes für eine Zuordnungsfestsetzung	47
7. Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)	48
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung	49
9. Flächenbilanz (als Basis für Kompensationsermittlung und Kostenschätzung)	49
10. Erschließungskosten	49
11. Rechtsgrundlagen / Quellenangaben	50
11.1 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse	50
11.2 Sonstige Quellen / Internetrecherche	51

Anlagen

- Anlage 1: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen mit Umweltschutzzielen

- Anlagen 2a: Flächenermittlung und Biotopbewertungsplan Bestand zur Bilanzierung nach 4.4
- Anlagen 2b: Flächenermittlung und Biotopbewertungsplan Planung zur Bilanzierung nach 4.4
- Anlage 2c: Tabellarische Auswertung des Biotopwertes Bestand zu 4.4
- Anlage 2d: Tabellarische Auswertung des Biotopwertes Planung zu 4.4
- Anlage 2e: Gehölznachweisplan (Zustandsbewertung / Nachweis Gehölzerhaltung) zu 4.4

- Anlage 3a: Altlastengutachten von 2014
- Anlage 3b: Schreiben der Stadtverwaltung Eisenach vom 03.05.2018 (AZ: SG6322/6324)
- Anlage 3c: Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 23.11.2022 über die Eintragung der ehemaligen Grenzkaserne ins Denkmalsbuch

- Anlagen 3 -x: (Bedarfsposition für z.B. Gutachten)

1 Einleitung und Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Fortführung eines Verfahrens, das bereits mit Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2003 (Beschluss Nr. 0733/2003) eingeleitet wurde (Ziel: Campingplatz mit Sozialgebäude, Freizeitsportanlagen, Bootshaus mit Anlegestelle, Ferienhäusern und Pensionsbetrieb als „Tourismuszentrum“) und für das am gleichen Tag mit Beschluss 0734/2003 eine frühzeitige Beteiligungsrunde nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zwar beschlossen, letztlich aber nicht vollzogen wurde. Nach langjähriger Pause und für das Kerngelände geänderten Eigentümer (Zwangsversteigerung Ende 2016) wurde das Verfahren durch Beschluss vom 20.06.2017 (Beschluss Nr. 0794-StR/2017) mit korrigiertem – und mittlerweile nachträglich in die Teilbereiche 39.1 und 39.2 aufgespaltenem – Geltungsbereich sowie fortgeschriebenen Planungsinhalten wieder aufgenommen. Da die frühzeitige Beteiligungsrunde 2003 nicht vollzogen wurde, wird bei diesem Planungsstand neu aufgesetzt.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach vom 15.06.2021 (Beschluss Nr. 0599-StR/2021) wurde mit dem neuen Eigentümer die Übernahme der Planungskosten vertraglich geregelt.

Die vorliegenden Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligungsrunde dienen insbesondere auch zur Abfrage von ergänzendem Grundlagematerial bei Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

1.2 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung (Kurzdarstellung)

Die Vorgabe des Stadtratsbeschlusses vom 20.06.2017 für den Gesamtbebauungsplan „Auf dem Werraufer“ ist eine Umsetzung der grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele „Wohnen, Erholen und Freizeit“.

Die Rahmensituation ist geprägt durch ein von der im Zusammenhang bebauten Ortslage abgesetztes ehemaliges Kasernengelände, dem in relativ ungeordneter Form landwirtschaftlich genutzte Gebäude, das Feuerwehrhaus, ein Privatgebäude und ein älterer Sportplatz mit Sportlerheim vorgelagert sind. Feuerwehrhaus und sportliche Einrichtungen wurden mit den Kasernenbauten errichtet, liegen jedoch außerhalb des ehemals streng umzäunten Kasernengeländes. Deren Fortentwicklung soll Inhalt des Bebauungsplanes 39.2 sein.

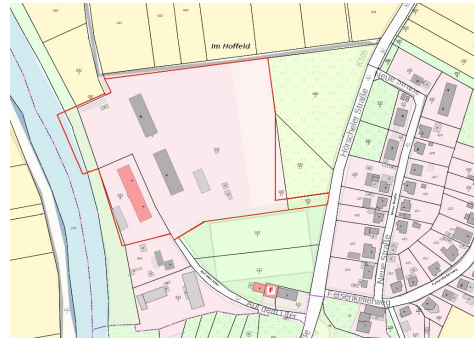
Anstoß gebend ist die Absicht die über bestehende Baugenehmigungen seit 2001 teilweise bereits nachgenutzten Gebäude der ehemaligen Kaserne bauleitplanerisch zu sichern und eine abschließende Ortsrandausbildung mit harmonischem Übergang in die nördlich angrenzende Feldflur herzustellen. Hierbei soll aufgrund der Lage im Anschluss an einen denkmalgeschützten Landschaftspark mit Schloss und der Zuordnung zur Werra mit Bezug auf den nahen Beginn des Rennsteigs im Geltungsbereich 39.1 über ein Angebot an Fremdenzimmern, Ferienwohnungen / Ferienhäusern, Camping- und Zeltstandplätzen sowie Reisemobilstellplätzen mit angegliederten Sanitär- und Versorgungseinheiten und einer Anlegestelle für den Kanutourismus das touristische Potential für die Region gestärkt werden. Die Förderung dieser Angebote ist zudem ein explizites Ziel des Koalitionsvertrages der Bundesregierung vom November 2021, in dem auf einen verstärkten wie nachhaltigen Ausbau der touristischen Infrastruktur „insbesondere bei Rad-, Wander- und Wassertourismus“ abgezielt wird. Bei allen Entwicklungsüberlegungen bleibt zu beachten, dass das Gebäudeensemble der ehemaligen Grenzkaserne seit November 2022 förmlich unter Denkmalschutz steht.

1.3 Art sowie Lage und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich 39.1 gem. nebenstehendem Lageplan-ausschnitt liegt am Nordrand des Stadtteils Neuenhof und umfasst ca. 2,84 ha.

Konkret umfasst das Gelände des ausgekoppelten Geltungsbereichs für den Teilbebauungsplan 39.1 nachstehende Flurstücke:

Neuenhof, Flur 2, Flurstücke 110 tlw., 112 tlw., 114/1 tlw., 692/1, 695/8, 695/10, 695/13



1.4 Erfordernis eines Umweltberichts / einer Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung im Regelverfahren ist ein Umweltbericht obligatorisch. Sonderregelungen kommen nicht zur Anwendung.

1.5 Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen

1.5.1 Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze und Verordnungen

Die Betroffenheit wurde gem. Übersicht in Anlage 1 geprüft. Nachstehend näher ausgeführt sind nur die für die Planung wesentlichen Zielvorgaben.

1.5.2 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

Landesentwicklungsprogramm (Auszug)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Eisenach in einem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum und ist als Raum mit günstigen Entwicklungschancen eingestuft.

Die Stadt Eisenach ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. In der Typisierung des Freiraums gehört das unmittelbare Umfeld der Werra zum Freiraumverbundsystem der Auenlebensräume, an das sich nach Westen ein Freiraumbereich Landwirtschaft anschließt, der mit zunehmender Höhenlage in Wald übergeht. Übergeordnet wird der Planbereich dem Freiraumverbundsystem Waldlebensräume zugeordnet.

Die Gebiete westlich der Stadt Eisenach sind als Schwerpunktraum für eine weitere touristische Entwicklung ausgewiesen. Im benachbarten Ortsteil Hørschel beginnt der Rennsteig.

Als Leitziele sind u.a. formuliert:

- Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.
- Bei der weiteren touristischen Entwicklung Thüringens sollen die drei Schwerpunkte „Kultur und Städte“, „Natur und Aktiv“ sowie „Wellness und Gesundheit“ im Vordergrund stehen.
- Insbesondere die Themenvielfalt im Schwerpunkt Kultur und Städte soll – auch durch die Verknüpfung mit Naturerlebnissen – für eine weitere Profilierung Thüringens genutzt werden.



In den Schwerpunkträumen Tourismus sollen Tourismus und Erholungsnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Schwerpunkträume sind besonders für eine langfristige, Erfolg versprechende, nachhaltige Entwicklung als Urlaubsregion und damit für eine Etablierung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor geeignet und bilden die Grundlage für die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung.

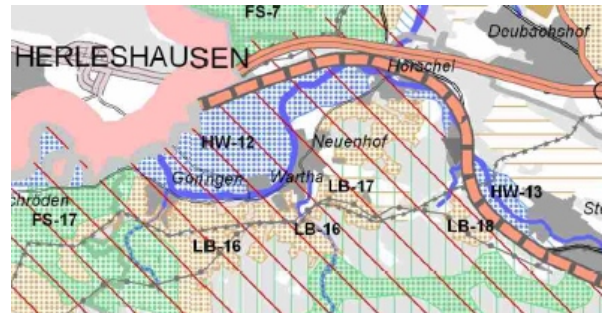
Der Rennsteig ist Deutschlands bekanntester Wanderweg und zugleich Europas längster durchgängiger Höhenwanderweg. Er stellt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Mittelgebirgslandschaften dar. Ausgehend von der historisch-kulturellen Bedeutung hat sich der Rennsteig zu einem wichtigen Faktor gerade für die touristische Entwicklung der von ihm berührten Städte und Gemeinden entwickelt. Der Thüringer Wald ist zusammen mit dem Thüringer Schiefergebirge das größte zusammenhängende, touristisch genutzte Gebiet in Thüringen.

Regionalplan (Auszug)

Der Regionalplan Südwestthüringen ordnet das Plangebiet in das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ ein, wobei Eisenach als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus ausgewiesen ist. In Kombination mit diesem bereits etablierten Städtetourismus soll der Natur- und Aktivtourismus weiterentwickelt werden. Das regionale Radwegenetz soll für die Anforderungen des Tourismus und der ansässigen Bevölkerung entwickelt und ausgebaut werden.

Die Freiraumstruktur im Umfeld des Plangebietes wird dabei wie nebenstehend eingeordnet:

Westlich sowie nördlich mit etwas Abstand schließt ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz an, östlich der K505 ein Vorranggebiet für landwirtschaftliche Nutzung. Überlagert wird die Gesamtfläche großräumig von einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.



Flächennutzungsplan (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach (in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2017) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39.1 als Sondergebietsfläche Camping, hier als Entwicklungsfläche für Sondergebiete B 39, dargestellt

Als Ziel wird ein Campingplatz mit behutsamer Einordnung in den Landschaftsraum beschrieben. Neben Camping mit Caravan-, Wohnwagen- und Zeltstandplätzen sollen auch Freizeitsportanlagen, einige Ferienhäuser und die entsprechende Nebenanlagen zulässig werden.



Die Entwicklungsfähigkeit der angestrebten Bebauungsplaninhalte gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird in Kap. 3.1 näher reflektiert.

1.5.3 Sonstige wesentliche Planungsvorgaben zum Naturschutz / Umweltschutz

Biotopverbundplanung (Auszug)

Die Biotopverbundplanung für den Freistaat Thüringen vom Dezember 2020 beschreibt grobe Korridore zur Entwicklung.

Demnach liegt das Plangebiet

- am Ostrand des Grünen Bandes
- neben der Werra als Fließgewässer mit einem Verbindungsabschnitt der Entwicklungsstufe III

Insbesondere die Verbundsysteme für Wald- und Trockenlebensräume sowie das ergänzende Verbundsystem des Frischgrünlandes werden nicht tangiert.

Auch liegt das Plangebiet in keinem der übergeordneten Korridore.



Landschaftsplanung / Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Auszug)

Interessanterweise geht der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanung von 2015 von einer i.M. 80%igen Versiegelung im Zuge der künftigen Campingnutzungen aus, einem Wert, der - auch unter Berücksichtigung einer Nachnutzung der vorhandenen Vorversiegelungen – summarisch viel zu hoch angesetzt ist.

- Der Bodentyp wird als „llö“ beschrieben, das Schutzgut Boden über eine mittlere Bodenfruchtbarkeit bei geringer Seltenheit charakterisiert und eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit zugeschrieben.
- Die Grundwasserneubildungsrate wird als gering bis mäßig taxiert, die Geschützttheit aufgrund geringer bis mäßiger Durchlässigkeit als mäßig. Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen, was in der Summe eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserdargebotspotentials ergibt.
- Die Eingriffsempfindlichkeit von Werra und angelagertem Retentionsraum wird als mäßig angesprochen. Begründet wird dies - fälschlich - mit einer angeblichen Lage im Retentionsraum sowie der grundsätzlichen Nähe zur Werra
- Die Eingriffsempfindlichkeit von Kaltluftentstehungsgebieten und zugehörigen Leitbahnen wird als gering angesehen. (zu Frischluft keine Aussage)
- Schutzgebiete sind nicht betroffen, die Eingriffsempfindlichkeit der Biodiversität generell sowie des Biotopentwicklungspotentials und des geplanten überörtlichen Biotopverbundes der Fließgewässer und Auen sind mäßig.
- Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes sind mäßig empfindlich gegenüber Veränderungen. Reliefdynamik und Einsehbarkeit werden als gering angesehen.
- Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen (überholt, da Denkmalschutz)
- Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur sind nicht betroffen, die Empfindlichkeit der Erholungsfunktion ist mittel. Ein Überschreiten der Schallorientierungswerte nachts wird erwartet.
- In der übergreifenden Zusammenschau wird dem Plangebiet eine geringe bis mäßige Eingriffsempfindlichkeit zugeschrieben. Dies basiert auf den potentiellen Positivwirkungen für die Erholungsfunktion bei gleichzeitiger Lage am Werra-Ufer sowie aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen

Für ggf. erforderliche Kompensationsflächen kann auf einen sog. „Flächenpool“ im Rahmen des Ökokontos zurückgegriffen werden. Die zusammenfassende „Tabelle 26“ zur Ermittlung des vss. Kompensationsbedarfs bilanziert einen summarisch geringen Eingriff mit mittlerem Wirkungspotential auf Landschaftsbild und Mensch.

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Die Werra ist ausgewiesenes FFH Gebiet (Nr. 5328-305, „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“; Lebensraumkomplex feuchtigkeitsdominierter Biotoptypen, Lebensraum von Fledermausarten, Amphibien und Fischen), der Brauereikeller Hörscheler Str.10 ist zudem als separates FFH-Objekt (Nr.5027-303; Wochenstube und Winterquartier des Großen Mausohrs) erfasst. Westlich der K505 grenzen die Ausläufer des Naturparks „Thüringer Wald“ an. (Näheres siehe Kap. 2.1.2 im Umweltbericht)

EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete / Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht tangiert, liegen auch nicht in engräumlicher Nähe. Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Wasserschutzzonen (Zone III) grenzen im Süden in ca. 1,2 km, im Norden in ca. 1,3 km Entfernung an.

Besonders geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope nach §18 ThürNatG sind nach aktuellem Ausprägungsstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Rote Listen

Arten der Roten Listen sind im Geltungsbereich nicht kartiert.

1.5.4 Sonstige Umweltangaben

Die erarbeiteten Aussagen beruhen auf einer Auswertung vorstehender bzw. der in Kap.11 aufgeführten Grundlagen sowie auf beim Landschaftsplaner vorhandenem bzw. beschaffbarem Datenmaterial, ergänzt durch überschlägige örtliche Ansprache.

1.6 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Als Basisvorgabe ist für die Umweltprüfung bzw. die Bilanzierung im Zuge des Grünordnungsplanes formal der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses maßgebend. Dies funktioniert im konkreten Falle deshalb nicht, weil der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2003 stammt – und somit vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Stadt Eisenach mit dem jetzt beauftragten neuen Grundstückseigentümer rd. 18 Jahre zurückliegt. Der Umweltzustand für 2003 ist in den seinerzeit erarbeiteten Unterlagen nur unzureichend dokumentiert, auch haben sich die Erfassungskriterien geändert.

Weiter sind zumindest für Teilflächen die realen Vorbelastungen durch die vorangegangene – zu DDR-Zeiten nach damaliger Rechtsauffassung legal vorgenommene – Grundstücksnutzung zu berücksichtigen (s. Kap.2.1), die im Zuge der rd. 30jährigen Sukzession nach Aufgabe der Kasernennutzung verwischt wurden. Der spontane optische Eindruck spiegelt nicht den wahren Naturzustand wider. So wurden z.B. an mehreren Stellen Teil- und Vollversiegelungen durch Laubfall und Erdverwehungen im Dezimeterbereich übererodet und stellten sich bei Übernahme des Geländes als „Grün“-Flächen dar.



Luftbild von 1985, auf dem intensive Lagernutzungen außerhalb der heute nachvollziehbaren Zaunanlage (im geplanten Erweiterungsbereich) sowie eine Direktzufahrt zu K505 zu erkennen sind.

Belege für allerlei „Verborgenes“ finden sich u.a. in dem Gutachten zur Altlastenbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren aus dem Jahre 2014, wo in den Bohrkernen der Kleinrammbohrungen im Bereich der künftigen Ferienhäuser z.B. schluffige Auffüllungen, Ziegel und Kohlereste dokumentiert werden. Verborgene Betoneinbauten lassen sich über alte Kasernenpläne orten und auffinden. Hier wird der Versuch einer realitätsnahen Bestandserfassung unternommen, wenn entsprechende Vorbelastungen durch Gutachten, Schürfe oder Freilegung nachweisbar sind.

Gem. Vorbesprechung vom 28.11.2017 (Scoping) besteht naturschutzfachlich der Wunsch die nachstehenden Arten / Artengruppen vertiefend zu überprüfen, da aufgrund der Rahmensituation und nachgewiesener Vorkommen in funktionaler Nähe von einer hohen Vorkommenswahrscheinlichkeit auszugehen ist:

- Biber (im Uferbereich der Werra)
- Fledermäuse (mögliche Quartiere insbesondere in den Dachstühlen oder Kellern der vorhandenen Gebäude)
- Vögel.

Für insbesondere die Artengruppe der Fledermäuse bleibt jedoch zu beachten, dass es sich vielfach um Bestandsgebäude handelt, wo die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Grundsätze gleichgelagert ist wie bei allen anderen Bestandsgebäuden, d.h. erst im Zuge konkreter Abriss- oder Umbauabsichten sind Maßnahmen zu ergreifen, die Zulässigkeit der Gebäude an sich bleibt unberührt. Damit ist die bloße Festschreibung der Gebäude über einen Bebauungsplan kein Eingriffstatbestand, auch keine Vorbereitung eines Eingriffstatbestandes vergleichbar der Festsetzung einer Neubebauung in vordem freier Landschaft.

Für die im Jahre 2017 aufgrund notwendiger Verkehrssicherungsmaßnahmen nach Einzelgenehmigung gefällten umfangreichen Pappelbestände wurden eigenständige Kompensationsmaßnahmen definiert, weshalb diese Pappelbestände bei der Bestandsaufnahme und Bilanzierung außen vor bleiben und lediglich die seinerzeit festgelegten Kompensationsmaßnahmen bei den Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich am Ende mit eingerechnet werden.

2 Betrachtung umweltrechtlicher Belange, Teil I

Betrachtung der Schutzgüter, der Umweltziele sowie des Eingriffs

2.1 Vorbemerkung

Zur Bestandserfassung als Grundlage für eine spätere „Bilanzierung“ ist aufgrund der Besonderheiten der Ausgangssituation wie auch der langen Laufzeit des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss im Jahre 2003/Aktualisierung 2017) teilweise eine vom spontanen optischen Eindruck abweichende Kategorisierung erforderlich. Die Hintergründe sind bereits vorstehend beschrieben. Abweichungen werden einzeln begründet.

Lediglich bei artenschutzrechtlichen Aspekten wird der aktuelle Zustand zugrunde gelegt, da Artenschutzbelange auch bei Veränderungen im Realbestand immer zu beachten sind. Hier bleiben über die Momentaufnahme hinaus zudem Vorkommenswahrscheinlichkeiten zu beachten.

2.2 Erarbeiten der schutzgutbezogenen Angaben (Erfassung und Sammlung) mit Aussagen zu Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen (Bewertung)

2.2.1 Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten

Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Einheit 6.6 „Werra-Aue Gerstungen-Creuzburg“. Diese wiederum ist eingebettet in das flachwellige „Bad Salzunger Buntsandsteinland“ (2.7). Charakteristisch ist die (ehemals) fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung, in der die mäandrierende Werra mit ihren begleitenden Ufergehölzstreifen weithin das einzige belebende Element ist.

Relief / Geländemorphologie

Vom Normalwasserspiegel der im Westen angrenzenden Werra ausgehend verläuft im Geltungsbereich ca. 2,5 bis 3m höher auf einer Berme ein Uferweg, an den sich eine steile Böschung anschließt, die auf das am Westrand nochmals ca. 3,5 bis 4m höher liegende Plateau (Hochufer) führt. Von hier aus tafelt sich das Gelände relativ gleichmäßig bis zur östlich begrenzenden Kreisstraße durch, die am Südostrand – im Bereich der geplanten Grundstücksanbindung an die K505 – ca. 5m höher liegt. Nach Norden fällt das Gelände relativ gleichmäßig um etwa 3m.

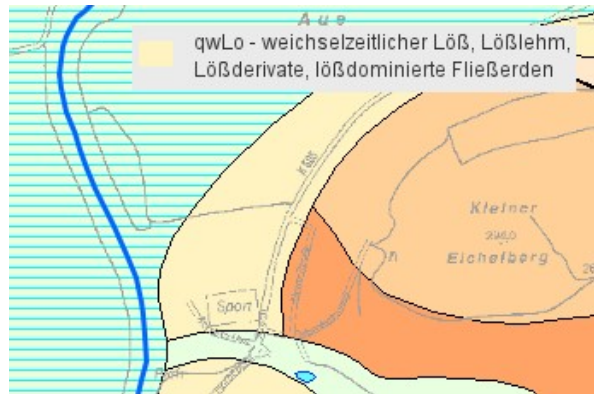
Knapp 100m südlich des südlichen Geltungsbereichsrandes von BP 39.1 verläuft der Michelsgraben, der deutlich in das Gelände eingeschnitten ist und nach Norden eine Steilböschung ausbildet, während das Gelände nach Süden zu deutlich sanfter ausstreicht.

2.2.2 Abiotische und biotische Schutzgüter

Geologie / Boden

Die Talau der Werra ist breitflächig mit Auensedimenten - meist lockeren Talsanden - aufgefüllt, die dort vom Fluss in jüngerer geologischer Vergangenheit abgelagert wurden.

Der geologische Untergrund des Plateaus ist als Lößlehm anzusprechen. Diesem liegen natürlicherweise relativ einheitlich durch Verwitterung entstandene leicht sandige Lehmböden der Zustandsstufen 4-5 auf.



Die Protokolle zur Altlastenbewertung aus dem Jahr 2014 zeigen insbesondere für die außerhalb der Kasernen-umzäunung liegende heutige Weidefläche umgelagerte erdfreuchte Böden mittlerer Konsistenz (Schluffe).

Angaben zum Boden des Kerngeländes der ehemaligen Kaserne sind aufgrund der weitreichenden Umlagerungen, Auf- bzw. Überschüttungen und Versiegelungen kaum aussagekräftig. Das Altlastengutachten beschreibt eine mittlere Auffüllungsmächtigkeit von 40cm (bis max. 60cm) mit Anteilen von Bauschutt- und Kohleresten.

Vorbelastungen: Durch die Vornutzung als Kaserne, die mit ihren Außennutzungen (Lagerplatz, Betonplatten, temporäre Bunkeranlagen, Verkehrsflächen...) auch bereits überwiegende Teile des jetzigen Erweiterungsbereichs genutzt hat, sind diese Böden jedoch oberflächennah bereits vielfach verändert. Eine hohe Schutzbedürftigkeit ist zu verneinen.

Das ehemalige Kasernengelände ist zwar im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche geführt (Kasernengelände: Neuenhof, Flur 2, Flurstück 695/7 / THALIS_Erfassungsnummer 08396), dieser Altlastenverdacht gilt jedoch gem. Schreiben der Stadtverwaltung Eisenach vom 03.05.2018 (AZ: SG6322/6324) als ausgeräumt.

Bewertung von Geologie und Boden:

Wesentliche Überbauungen / Versiegelungen sind Bestand. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist durch Umlagerungen, Überdeckungen und die vielfältigen Vorbelastungen aufgrund der militärischen Vornutzung stark reduziert, in weiten Teilen (Bebauung, Versiegelungen, langjährige Lagernutzungen auf Schotter) bereits weitgehend aufgehoben. Fläche

Die Fläche von insgesamt rd. 26.850qm gliedert sich in rd. 20.600qm bebaute Grundstücke (engeres ehemaliges Kasernengelände), rd. 1.050qm Gewässer und Böschung sowie rd. 5.200qm landwirtschaftliche Nutzflächen, ehemals Lagerflächen, heute überwiegend als Weideland genutzt.

Bewertung der Fläche:

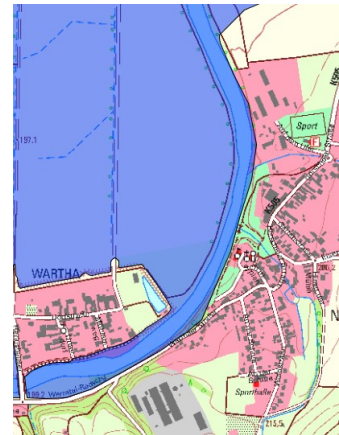
Weite Teilflächen sind bereits heute voll- oder teilversiegelt oder (waren nach vorhandenen Kartenunterlagen bzw. Fotos) intensiv mit Lagernutzungen belegt. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke (= Versiegelung unterschiedlicher Intensität) ist deshalb wesentlich geringer als bei einer Siedlungsentwicklung an anderer Stelle in Neuenhof. Überwiegend erfolgt bzgl. der Flächenbeanspruchung ein Vorgehen vergleichbar einer Innenentwicklung durch Um- bzw. Nachnutzung.

Wasserhaushalt / Hochwassergefahren

Als Oberflächengewässer wird im Bereich der westlichen Auskrugung des Geltungsbereichs (geplanter Bootsanleger mit Zuwegung) die Werra erreicht. Weitere Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich; der Michelsgraben verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39.2, knapp 100m südlich der Geltungsbereichsgrenze des BP 39.1.

Im Grundsatz beginnt der Grundwasserspiegel beidseits der Werra auf gleichem Niveau wie der freie Wasserspiegel. Durch die Ausbildung eines ausgeprägten Prallufers zum Plangebiet hin, steigt er dort nach Osten zu schneller kontinuierlich an als nach Westen zu, wo er extrem flach ausstreicht. Dem Bodengutachten zur Errichtung des Multifunktionsgebäudes am nebenliegenden Sportplatz ist zu entnehmen, dass der freie Grundwasserspiegel auf dem Hochplateau mindestens 5m unter Geländeoberkante liegt.

Die engere Aue im Westen wird aufgrund des nur geringen Längsgefälles des Gewässers insbesondere bei einsetzender Schneeschmelze relativ häufig überflutet. Der Rand des Hochufers mit dem Plangebiet liegt jedoch ca. 7,5m höher als der Mittelwasserspiegel. Das ÜSG-Risikogebiet gem. Erlass vom 20.12.2002, geändert am 10.06.2009, reicht zwar in den Hangbereich des Hochufers, erreicht die Kellersohlen der Gebäude der ehemaligen Kaserne aber eindeutig nicht. (Verifizierung der NHN-pegel am Prallufer trotz Nachfrage bislang fehlgeschlagen)



Die Wasserdurchlässigkeit wird gem. Altlastengutachten mit mäßig bis gering ($k_f=10^{-6}$ bis 10^{-4} m/s), im nördlichen Geländeteil als gering ($k_f=10^{-7}$ bis 10^{-5} m/s) klassifiziert. (Werte zwischen $k_f=5 \times 10^{-6}$ und $k_f=5 \times 10^{-3}$ m/s gelten als für Versickerung über die belebte Bodenzone geeignet; bei höherer Durchlässigkeit ist die Filterleistung aufgrund zu geringer Aufenthaltszeit meist unzureichend, bei geringerer Durchlässigkeit ist die Entleerungszeit i.d.R. zu lange.)

Der Grundwasserleitertyp ist mit „Kluft-Poren-Grundwasserleiter“ angegeben. Die Grundwassergeschüttheit ist „günstig“.

Das Niederschlagswasser des heutigen Kasernengeländes wird direkt in die Werra abgeleitet, auch der Überlauf der vorhandenen Klärgrube entwässert in die Werra.

Vorbelastungen: Die Werra ist unübersehbar (Eutrophierung) mit Abwässern belastet. Nach aktuellem Stand sind keine grundwassergefährdenden Altlasten vorhanden.

Bewertung des Wasserhaushalts:

Die Vorbelastungen der Werra entstehen durch externe Einleitungen im Oberlauf (insbesondere Salzeinträge durch Kalibergbau), aber nicht durch Einflüsse aus dem Geltungsbereich.

Klima / Luft

Der Naturraum der Werra-Aue Gerstungen-Creuzburg gehört zum Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima“ mit mittleren Jahresniederschlägen um 600mm und weist damit gegenüber den angrenzenden Naturräumen ein deutlich trockeneres Klima auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,5°C, bei -0,5°C im Januar und 16,5-17°C im Juli. Durch die erhöhte Lage und die frei Anströmbarkeit von Westen ist das Plangebiet sehr gut durchlüftet. Zudem wirkt die Nähe zur Werra klimastabilisierend. Dennoch ist die Werra-Aue ein Kaltluftammelgebiet mit potentieller Früh- und Spätfrostgefahr. Die Frischluftzufuhr ist aufgrund der Nähe zu den bewaldeten Höhenzügen im Süden und Südosten gut.

Vorbelastungen: Bestehen durch die Aufwärmungseffekte über den bereits umfangreich vorhandenen bebauten und versiegelten Flächen

Bewertung des Klimahaushalts:

Durch die Lage unmittelbar neben einem Fließgewässer und die bevorzugte Anströmung von Westen erfährt das Plangebiet über das gesamte Jahr einen verstärkten Luftaustausch, der Aufheizungstendenzen über versiegelten Flächen überproportional abmildert.

Arten / Biotope / biologische Vielfalt

Neben nur kleinstflächig verbliebenen natürlichen Biototypen ist der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes bereits durch anthropogene Überprägungen und Biototypen des Siedlungsraumes charakterisiert.

Als potentiell natürliche Vegetation gilt ein Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald, der unmittelbar flussbegleitend (ausschließlich unterhalb des Hochufers) durch einen Erlen- und Weidenwald ersetzt wird. Faktisch findet sich entlang der Werra heute ein fragmentierter Eichen-Hainbuchen-Wald.

Details zur Realvegetation sind dem Kartenmaterial zur ökologischen Bilanzierung zu entnehmen. Demnach prägen den Geltungsbereich insbesondere

Natürliche Biototypen wie:

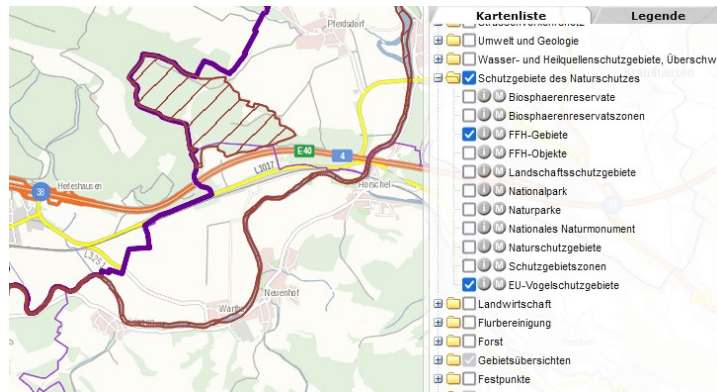
- Werra (Code: 2312)
- Ufergehölzstreifen (Code 2311-712)

und primär siedlungsgeprägte Biotop- bzw. Nutzungstypen wie:

- Gebäude (Code: 9132)
- Unterschiedliche Vollversiegelungen (Code 9154)
- Unterschiedliche Teilversiegelungen (Codes 9214 / 9216)
- Siedlungsgrün (Code 9318)
- Böschung (Code 9311)
- Sandflächen / ehem. Spielfelder (Code 9340)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

EU-Vogelschutzgebiete werden nicht beeinflusst. Das nächste Gebiet (5026-402, „Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra“) beginnt mit seinen weitesten Ausläufern rd. 2,4km westlich. Es handelt sich um insgesamt 4 Teilflächen, die Feuchtgebiete, offene Wasserflächen, Röhrichte, Großseggenrieder, Weidengebüsche, Nassbrachen, Grünland und naturnahe Auenwiesenlandschaften umfassen. In einem Teilgebiet kommen kleinflächig Salzwiesen vor.



Die an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebiete / FFH-Objekte sind wie nachstehend charakterisiert:

5328-305 Werra bis Treffurt mit Zuflüssen (FFH-Gebiet)
Bundesland
 Thüringen

Region und Gebietsgröße
 kontinentale Region
 2.260,00 ha

Lebensraumtypen

Code	Lebensraumtypen Bezeichnung
7140	Übergangs- und Schwinggrasmoore
6520	Berg-Mähwiesen
6210	Kalk-(Halb-)Trockenrasen und ihre Verbuschungsstadien (* orchideenreiche Bestände)
6230	Artenreiche Borstgrasrasen
6430	Feuchte Hochstaudenfluren
6510	Magere Flachland-Mähwiesen
8160	Kalkschutthalden der kollinen bis montanen Stufe
8210	Kalkfelsen mit Felsspaltvegetation
9180	Schlucht- und Hangmischwälder
91E0	Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
9410	Montane bis alpine bodensaure Fichtenwälder
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder
9110	Hainsimsen-Buchenwälder
9130	Waldmeister-Buchenwälder
9150	Orchideen-Kalk-Buchenwälder
1340	Binnenland-Salzstellen
3270	Flüsse mit Gänsefuß- und Zweizahn-Gesellschaften auf Schlammhängen
3260	Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
3140	Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche kalkhaltige Stillgewässer mit Armeleuchteralgen
3150	Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften
3190	Gipskarstseen auf gipshaltigem Untergrund

Arten Anhang II

Gruppe	Arten Anhang II Artnamen
Säugetiere	Barbastella barbastellus, Lutra lutra, Myotis bechsteinii, Myotis dasycneme, Myotis myotis, Rhinolophus hipposideros
Amphibien / Reptilien	Bombina variegata, Triturus cristatus
Fische	Cottus gobio, Lampetra planeri
Wirbellose Tiere	Maculinea nausithous

Beschreibung
 Flusslauf der Werra vom Quellbereich mit Übergangsmooren bis zur Landesgrenze im Werraer Bergland mit mehreren Nebengewässern sowie Ausschnitten angrenzender wertvoller Lebensraumkomplexe (z.B. Auslaugungsseen, Binnensalzstelle u. Mähwiesen in der Werraau)

Für den Planbereich 39.1, insbesondere den bis an die Werra heranreichenden Geltungsbereichsanteil, ist lediglich der Lebensraumtyp „Weichholzaunenwälder“ relevant, in den kleinflächig eingegriffen werden soll.

Bei den Tierarten sind Lutra lutra (Fischotter), Barbastella barbastellus (Mopsfledermaus), Myotis bechsteinii (Bechsteinfledermaus), Myotis dasycneme (Teichfledermaus) und Myotis myotis (Großes Mausohr) potentiell relevant, außerdem gem. Vorgaben der Naturschutzbehörde Castor fiber (Biber).

In Bezug auf das FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ sind Beeinträchtigungen des extrem schmalen Auenwaldgürtels zu vermeiden.

5027-303 Brauereikeller Hörscheler Straße Neuenhof (FFH-Gebiet)

Bundesland
Thüringen

Region und Gebietsgröße
kontinentale Region
0,01 ha

Arten Anhang II

Gruppe	Arten Anhang II	Artname
Säugetiere	Myotis myotis	
Beschreibung		
Wochenstubenquartier und Winterquartier, bedeutsame Gebäudeteile: unter anderem Kellerbereich, unter landwirtschaftlichem Schleppdach und Hof, zugehörige Jagdhabitats in der Nähe, funktionaler Zusammenhang auch zu pSCI 4927-302 (Kieforst)		

Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung und gleichgestellte nationale Arten

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte (ff. Seiten) notwendig

[Vorbemerkung:

Bzgl. des Artenschutzes sind aufgrund der Rahmensituation eines vorbelasteten und in nicht unerheblichen Teilen bereits bebauten Geländes und des formalen „Angebotscharakters“ der Bauleitplanung mehrere Faktoren zu beachten:

- Die verbindliche Bauleitplanung stellt noch keinen aktiven Eingriff dar, sie klärt nur die grundsätzliche Machbarkeit, den Umfang und die ggf. Kriterien für eine spätere Eingriffszulässigkeit. Für die artenschutzrechtlichen Konsequenzen ist letztlich jedoch allein der Realeingriff relevant. Zur Erstellung der Bauleitplanung vorhandene Arten können zum Eingriffszeitpunkt bereits wieder abgewandert sein, andererseits können bei der Erstellung der Bauleitplanung noch nicht erfassbare Arten zum Eingriffszeitpunkt sehr wohl vorhanden und zu beachten sein. Es macht deshalb wenig Sinn auf Grundlage einer gutachterlichen Momentaufnahme finale Festlegungen zu treffen. Für die Beachtung der Artenschutzaspekte viel sinnvoller ist es auf Grundlage von aus den Rahmenbedingungen ableitbaren Vorkommenswahrscheinlichkeiten bestimmter Artengruppen Regelungen zu treffen, wie zum Eingriffszeitpunkt zu verfahren ist.
- Erhebliche Teile des Geländes sind bereits bebaut, durch die denkmalrechtlichen Vorgaben sind weitreichende Veränderungen der Gebäude oder gar Abrisse ausgeschlossen. Für die Wiedernutzbarmachung gelten damit aber die Regelungen wie für alle anderen Bestandsgebäude, d.h. die weitere Nutzbarkeit steht außer Frage, es sind nur bei der Umgestaltung die artenschutzrechtlichen Aspekte nach europarechtlicher bzw. bundesgesetzlicher Vorgabe zu beachten.
- Fledermäuse besitzen einen sehr hohen Schutzstatus, andererseits lässt sich aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre ersehen, dass es eigentlich kein Baugebiet gibt, in dem bei durchgeführter vorab Detektierung (Batcorder) nicht eine oder mehrere der geschützten Arten erfasst werden können, somit mit Sommer- oder Winterquartier, überfliegend, Nahrung suchend oder anderweitig zumindest partiell tangiert werden. Fledermäuse sind faktisch immer irgendetwas betroffen und zu beachten.

Mit potentieller hoher Relevanz für das Plangebiet sind die Fledermausvorkommen. Die Wochenstube im ehemaligen Brauereikeller umfasst rd. 1.300 Exemplare des Großen Mausohrs, etwa 200 Exemplare nutzen den Keller als Winterquartier. Es besteht eine innige Vernetzung zum Kieforst nördlich der A4, d.h. die Flugbewegungen führen potentiell über das Plangebiet. Für die Wochenstubenzeit wichtig sind quartiersnahe Nahrungsquellen, die von den Muttertieren rasch erreicht werden können. Dies sind beispielsweise Obstbaumbestände mit daran gebundenen Insektenarten. Im Bestand des Plangebietes sind teilweise Gehölzarten mit Nahrungsdargebot für Insektenarten vorhanden, dieses Angebot verschwindet jedoch zunehmend durch Überalterung oder Gehölzkrankheiten und daraus folgende Abgängigkeit.

Zu beachten sind nach den FFH-Nachweisen insbesondere:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*); besonderer und strenger Schutz gem. FFH-RL Anhänge II und IV
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*); besonderer und strenger Schutz gem. FFH-RL Anhänge II und IV
- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*); besonderer und strenger Schutz gem. FFH-RL Anhänge II und IV
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*); besonderer und strenger Schutz gem. FFH-RL Anhänge II und IV

Sommer- oder Winterquartiere dieser Arten in oder an Gebäuden oder in Schächten auf dem ehemaligen Kasernengelände sind nicht bekannt. Die kontinuierliche Beobachtung seit Ersteigerung im Spätherbst 2015 ergab keine sichtbaren Tiere, keine ein- oder ausfliegenden Tiere, keine Kotspuren etc. Eine grundsätzliche Nichtzulässigkeit der Überplanung ist somit auszuschließen.

Da diese - und vergleichbar hochrangig geschützte - Artenvorkommen in jedem Falle beim konkreten Eingriff (in z.B. den vorhandenen Gebäudebestand oder bei Fällungen von Gehölzen) zu beachten sind und sich auf der Ebene der Bauleitplanung ohnehin nur Hinweise auf mögliche Vorkommenswahrscheinlichkeiten zum noch undefinierten Eingriffszeitpunkt geben lassen, wird auf detaillierte Arten-Nachweise (Fledermausgutachten) verzichtet.

Stattdessen werden grundsätzliche Handlungsanleitungen zur Eingriffsminimierung bzw. zum vorlaufenden Ersatz lebensraumprägender Habitatstrukturen (CEF-Maßnahmen) formuliert, die zum Eingriffszeitpunkt eine hinreichende Beachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte sicherstellen.

Seit 2012 breitet sich der Biber auch wieder an der Werra und einigen ihrer Zuflüsse aus. Erstmals 2014 wurde ein Biber zwischen Neuenhof und Hörschel schwimmend gesichtet. Somit ist ein Biber-Revier entlang der Werra zu vermuten. In der engeren Umgebung des Plangebietes sind allerdings keine Biberbauten, typische Nagespuren oder Eingänge zu einer sog. Hochwasser-Unterkunft („Burg“) zu entdecken. Nächste bekannte Vorkommen liegen ca. 0,5km weiter nördlich.

- Biber (*Castor fiber*); besonderer und strenger Schutz gem. FFH-RL Anhänge II und IV; keine Auswirkung auf das Baugebiet auf dem Hochufer, nur für die ggf. Steganlage zu beachten.
(Lt. Angaben von Marcus Orlamünder sind Nagungen und Aktivitätsspuren an der Werra seit mindestens 2016 erfasst, was auf ein Biberrevier hinweist. Reviergröße und Abgrenzung der Aktivitätsbereiche sind nur in den Wintermonaten über die Erfassung von Nagungen, Aktivitätsspuren und „Bürgen“ näher eingrenzbar. Bauliche Eingriffe in ein Biberrevier am Ufer sind insbesondere in den Wintermonaten (November bis Februar) sowie in der Zeit der Geburt sowie der ersten Phase der Jungenaufzucht (Mai – Juli) zu vermeiden. Aus Sicht des Bibermanagements wird als möglicher Bauzeitraum für Eingriffe in den Uferbereich die Zeit von August bis Oktober angesehen. ⇒ genauere Festlegungen nach ggf. Begehung in den Wintermonaten)

Auch für den Biber werden deshalb primär zu beachtende Zeitfenster für die Zulässigkeit der eingriffsrelevanten Arbeiten formuliert. (Auch wird die Festsetzung für die Zulässigkeit der Errichtung der Anlandestelle bewusst so abgefasst, dass die entsprechenden Einrichtung innerhalb des Uferbereichs nicht lagefixiert wird, sondern verschiebbar bleibt.)

Darüber hinaus sind lokal typische gebäudebrütende Vogelarten zu beachten. Hierzu gehören neben den bereits erwähnten Fledermausarten insbesondere

- Mauersegler (*Apus apus*); besonderer Schutz gem. BNatSchG (⇒ Brutzeit von Mitte April bis Mitte August)
- Mehlschwalbe (*Delichon urbica*); besonderer Schutz gem. BNatSchG (⇒ Brutzeit von Mitte April bis Ende September)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*); besonderer Schutz gem. BNatSchG (⇒ Brutzeit von Ende März bis Ende August)
- Haussperling (*Passer domesticus*); besonderer Schutz gem. BNatSchG (⇒ Brutzeit von Anfang März bis Mitte September)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*); besonderer Schutz gem. BNatSchG (⇒ Brutzeit von Anfang März bis Mitte August)

Die relativ starke Eutrophierung der Werra wirkt sich negativ auf die gewässergebundenen Arten aus. Das ehemalige Kasernengelände bietet hingegen für zahlreiche der o.g. Arten eher einen potentiellen (Teil-)Lebensraum, keine Vorbelastung.

Bewertung der Gebiete und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung:

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung liegen im Plangebiet sowie in funktionaler Nähe nicht vor. Auch sind nach über mehrere Jahre reichender kontinuierlicher Sichtung der Keller- und Innenräume der Bestandgebäude keine Fledermausquartiere erkennbar. Insbesondere auch Kotspuren fehlen. Bei den potentiell zu erwartenden gebäudebrütenden Arten können unter Beachtung entsprechender Bauzeiten bei Realvorkommen zum Zeitpunkt des Umbaus die Eingriffe durch entsprechende Bauzeitenregelungen gesteuert werden.]

2.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Groben ist geprägt von der Weite des Werratal mit Fluss und begleitenden Auen, wobei der Stadtteil Neuenhof an einem typischen Prallufer (Hochufer) liegt. Das belebende Element des Talgrundes ist die Werra mit ihren begleitenden Ufergehölzstreifen. Letztere erzeugen zugleich eine Rahmung des Plateaus nach Westen.

Während nach Westen jenseits der Werra weitflächig nahezu ebenes Offenland angrenzt, zeigen die südöstlich angrenzenden Flächen des Naturparks „Thüringer Wald“ ein großmaschiges Mosaik aus Ackerland, Grünland und Wald.

In weiten Teilen des engeren Geltungsbereichs ist die Landschaft bereits durch Siedlungsnutzungen zum Ortsbild überprägt. Hiervon geben die nachstehenden Fotos einen Eindruck.

Vorbelastungen: Der nördliche Ortsrand von Neuenhof, aber auch das Siedlungsbild im engeren Geltungsbereich sind durch die Kasernenbauten an sich sowie durch die seit rd. 30 Jahren aufgegebene Nutzung mit daraus resultierenden Verfallserscheinungen beeinträchtigt.



Das Luftbild zeigt eine allseitige Rahmung des engeren ehemaligen Kasernengeländes mit Gehölzen



Auch der Fernblick vom Kieforst bestätigt die heute gute Rahmeneingrünung



Der Blick aus der Feldflur von Westen verdeutlicht, dass auch die hohen Kasernengebäude aus dieser Richtung durch die – erhalten bleibenden – Ufergehölze der Werra quasi komplett abgedeckt und nicht landschaftsbildwirksam werden.



Auch aus der Feldflur von Norden bzw. vom dortigen Gegenufer der Werra strahlen die heutigen Kasernengebäude nicht in die umgebende Landschaft aus.



Auch beim Blick von der K505 über den südlich anschließenden Sportplatz sind die hohen Kasernengebäude weitgehend abgedeckt



Vergleichbares gilt für den Blick über die K505 von den Gebäuden entlang der „Neuen Straße“.

Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes:

Das Landschaftsbild ist bereits zum Siedlungsbild überprägt, doch bildet der gehölzbestimmte Ufersaum der Werra einen wichtigen räumlichen Abschluss nach Westen. Die Ufergehölze und der Bewuchs des Prallufers sind das wichtigste gliedernde Element für den gesamten Talgrund.

2.2.4 Erweiterte Schutzgutbetrachtungen

Mensch / Gesundheit / Erholung

Wesentliche Anteile des Plangebietes sind heute bereits in intensiver menschlicher Siedlungsnutzung bzw. deren Nachwirkungen, sind nicht (mehr) als freie Natur anzusehen. Dies betrifft das ehemalige Kasernengelände, in dem seit 2001 bereits genehmigte (Um-)Nutzungen als z.B. Wohnungen und Tagespflegeeinrichtung existieren.

Als „Landschaft“ für den Naturgenuss ist – stark eingeschränkt – das verbliebene Grünland mit teilweiser Weidenutzung anzusehen, für (Nah-)Erholungszwecke gute Eignung besitzt der angrenzende historische Schlosspark (Landschaftsgarten von Petzold; siehe nachstehend) mit seiner nördlichen Verlängerung als Uferweg entlang der Werra.

Vorbelastungen: Von den erfassten Altlastenflächen gehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Gefahren für die Gesundheit der Grundstücksnutzer aus.

Die Lärmschleppende der A4 beeinträchtigt das Plangebiet gem. Daten der Lärmkartierung weder zur Tages- noch zur Nachtzeit. Auch die Immissionsschleppende der K505 ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht als kritisch anzusehen.

Bewertung für den Menschen:

Abgesehen von kleineren Flächen im Nordosten wird das Plangebiet bereits als Siedlungsraum empfunden, eignet sich nicht für naturgebundene Nah- oder Feierabenderholung. Trotz fehlender Weiterführung nach Norden wird der Uferweg entlang der Werra häufig zu Fuß bzw. von Radfahrern genutzt. Vom aktuellen Zustand gehen keine Gesundheitsgefahren aus.

Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie z.B. Denkmäler bzw. denkmalähnliche oder kulturhistorisch interessante Elemente sind im engeren Plangebiet vorhanden, da das Ensemble der Kasernenbauten seit November 2022 förmlichen Denkmalschutz genießt. Gleichfalls förmliches Denkmal ist der im Südwesten angrenzende von Carl Eduard Adolph Petzold (Lehrling von Fürst Pückler-Muskau) 1838 – 1843 angelegte Landschaftspark (Schlosspark) mit Schloss Neuenhof. Als einziger Uferpark an der Werra gilt der Park als Frühwerk seines Gestalters und als herausragendes Denkmal der Gartenkunst des 19. Jahrhunderts. Wiewohl die exakte Nordgrenze des Schlossparks nicht klar definiert ist, geht mit einer Umgestaltung des Uferbereichs im Nordwesten des Plangebietes keine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals einher.

Ebenso sind im Plangebiet keine sonstigen abwägungsrelevanten Sachgüter bekannt.

Bewertung der Kultur- und sonstigen Sachgüter:

Das Plangebiet erfasst auch ein Denkmalensemble mit Elementen unterschiedlicher Wertigkeit. Der nahe Landschaftspark wird auch bei einer Neuausrichtung des ehemaligen Kasernengeländes nicht beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine grundsätzliche Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aufgrund benachbarter Nutzungen ist nicht erkennbar.

Bewertung des Gefährdungspotentials:

kein Gefährdungspotential

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nach §1 (6) Ziff.7 a-d BauGB

Die nachstehende Darstellung ist eine überschlägige Zusammenschau der im Plangebiet des BP 39.1 konkret anzunehmenden gegenseitigen Abhängigkeiten / Veränderungsempfindlichkeiten nach ihrer Intensität.

↓ veränderter Parameter	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Biol. Vielfalt	Natura 2000	Mensch	Kulturgüter	Sachgüter
Tiere ⇨	---	■	---	---	---	---	---	---	■	---	---	---	---
Pflanzen ⇨	■	---	---	■	■	---	---	■	■	---	■	---	---
Fläche ⇨	■	■	---	■	■	■	■	■	■	---	■	---	---
Boden ⇨	■	■	■	---	---	---	---	■	■	---	■	---	---
Wasser ⇨	■	■	---	■	---	■	■	■	■	---	■	---	---
Luft ⇨	■	■	---	---	---	---	■	---	■	---	■	---	---
Klima ⇨	■	■	---	■	■	■	---	■	■	---	■	---	---
Landschaft ⇨	■	■	---	---	---	---	---	---	---	---	■	---	---
Biol. Vielfalt ⇨	■	■	---	---	---	---	---	■	---	---	■	---	---
Natura 2000 ⇨	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mensch ⇨	■	■	---	■	■	■	■	■	■	---	---	■	---
Kulturgüter ⇨	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sachgüter ⇨	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Die o.g. Wichtung ist im umgekehrten Ampelsystem aufgebaut, d.h.

■	hohe Empfindlichkeit aufgrund starker Wechselwirkungen (= potentiell hohe Eingriffserheblichkeit)
■	mittlere Empfindlichkeit aufgrund mäßiger Wechselwirkungen
■	geringe Empfindlichkeit aufgrund nur geringer Wechselwirkungen

Generell

Zu Gebieten nach Natura 2000 und Sachgütern bestehen keine Wechselbeziehungen, da im Plangebiet nicht vorhanden.

Tiere

Eine Veränderung in der Artenzusammensetzung der heute im Plangebiet vorkommenden Tierwelt hat per se kaum Potential für Auswirkungen auf die Pflanzenwelt und die ohnehin bereits sehr stark eingeschränkte biologische Vielfalt.

Pflanzen

Eine Veränderung der heute bereits stark anthropogen überformten Pflanzensammensetzung (mit einem hohen Maß stark geschädigter bzw. abgängiger Gehölze) wirkt über das Nahrungsdargebot nur gering auf die (noch) vorhandene Tierwelt. Auch die Wirkungen auf die Böden und den Wasserhaushalt dürfte fast zu vernachlässigen sein. Pflanzen prägen Landschaft und Ortsbild, dennoch sind die Auswirkungen aufgrund des erheblich vorbelasteten Ortsbildes nur gering. Gleiches gilt für die möglichen Wirkungen auf die im Bestand bereits stark eingeschränkte biologische Vielfalt.

Fläche

Weitere Flächeninanspruchnahmen wirken sich durch Verdrängung / Vernichtung unmittelbar auf Pflanzen und Tiere aus. Gleiches gilt für den Verlust von Boden und potentiell die Einflüsse auf den Wasserhaushalt durch Versiegelungen.

Boden

Der völlige Bodenverlust ist bei der Fläche berücksichtigt und wird mit starken Veränderungen auf den Flächenverbrauch bilanziert. Änderungen in Bodennutzung und Bodengefüge wirken auf die bereits deutlich eingeschränkte Tier- und Pflanzenwelt nur reduziert, noch weniger auf die Landschaft. Die Auswirkungen auf die verbliebene biologische Vielfalt können deshalb trotzdem deutlich sein.

Wasser

Veränderungen im Wasserhaushalt wirken immer auf die Pflanzenwelt und daran gebundene Tiere, auch die Bodenverhältnisse sind vom Wasserdargebot unmittelbar abhängig. Luftqualität und klimatische Auswirkungen sind hingegen kaum zu befürchten. Verringertes Wasserdargebot kann (z.B. durch Absterben von Bäumen) deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorrufen, gleiches gilt für die Auswirkungen auf die bereits stark reduzierte biologische Vielfalt. Die grundsätzlichen Folgen für den Menschen sind nur gering.

Luft

Veränderungen in der Luftqualität wirken sich nur nachgeordnet auf Pflanzen und Tiere aus, können jedoch in die biologische Vielfalt eingreifen. Der Mensch wird nur gering beeinflusst.

Klima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der guten Anströmbarkeit wird sich die Luftqualität nur geringfügig ändern, die klimatischen Auswirkungen werden nur über geringe Temperaturveränderungen im Plangebiet selbst spürbar werden.

Landschaft

Eine Veränderung der Landschaft bzw. des Landschafts- und Ortsbildes hat immer auch Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt und das Erleben für den Menschen.

Biologische Vielfalt

Die Pflanzen- und Tierwelt wird von der biologischen Vielfalt geprägt. Deshalb haben Veränderungen in der biologischen Vielfalt immer erhebliche Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt und sekundär dann auch potentielle Wirkungen auf die Landschaft.

Mensch

Veränderungen in der Nutzung durch den Menschen können keine gravierenden, aber doch deutliche Veränderungen in der Pflanzen- und Tierwelt bedingen. Die Bodennutzung ist unmittelbar von dem Einfluss des Menschen abhängig und kann gravierende Folgen haben. Auch deutliche Einflüsse auf Wasser- und Luftqualität sowie Landschaftsbild und biologische Vielfalt sind möglich. Das Klima ist hingegen eher von der Umgebung geprägt, weshalb die Einflüsse hier gering sind.

2.3 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Emissionen / Abfälle / Abwasser

Zum aktuellen Zeitpunkt werden die Abwässer des Kasernengeländes in die auf 300 EGW ausgelegte, aktuell auf 50 EGW gedrosselte Mehrkammeranlage der ehemaligen Kaserne geleitet. Das Niederschlagswasser läuft direkt in die Werra ab. Für die Abfallentsorgung erfolgt eine regelmäßige Abfuhr über den Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis – Eisenach. Besondere Emissionsquellen mit Außenwirkung sind im Geltungsbereich des BP 39.1 aktuell nicht vorhanden.

Energieeffizienz und Nutzung alternativer Energiequellen

Die bestehenden Gebäude sind in ihrer Grundsubstanz energetisch veraltet, teilweise bereits durch Einbau von Gasheizungen aufgewertet (Gas-Brennwertkessel von 2018 in Haus 3/5 und 10), eine Nutzung alternativer Energiequellen (z.B. über Sonnenkollektoren oder Geothermie) erfolgt innerhalb des Plangebietes bislang nicht. Neuenhof liegt hydrogeologisch in einem Gürtel mit aufsteigendem Salzwasser, was gewisse Risiken birgt und eine Einzelfallprüfung bedingt. Die grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind günstig, die mittlere spezifische Wärmeleitfähigkeit ist mit ca. 3 W/m*K bereits bis in 60m Tiefe zumindest mittel.

2.4 Umwelt(qualitäts)ziele und Anforderungen an eine künftige Bebauung sowie Feststellen der Abweichungen

Umweltqualitätsziele

Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen als konkretisierte Umweltziele idealisierende Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen geschützt, gepflegt und entwickelt werden sollten. Hierbei sind bekannte naturschutzfachliche Entwicklungsvorgaben zugrunde zu legen. Die vorhandenen Nutzungen bzw. Objekte sind zu berücksichtigen, nicht aber die neuen Eingriffsabsichten.

Im Einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

Arten und Biotopschutz

- Aufgeben der ungeordneten Lagernutzungen im Kasernengelände
- Erhalten eines Teils der trockengetönten Nischenbiotope
- Wiederherstellung eines vitalen Baumbestandes neben einem Teilerhalt von Baumhöhlen etc.

⇒ Abweichungen:

Der vielfach abgängige Baumbestand kann nur in Einzelexemplaren erhalten werden.

Begründung:

Die Neuorganisation erfordert den Aufbau gewisser Grundstrukturen zur Erschließung und Nutzung, abgängige Bäume können aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht auf Dauer erhalten werden

Boden

- Aufgeben der ungeordneten Lagernutzungen im Kasernengelände
- Entsiegelungen

⇒ Abweichungen:

Die Vollversiegelungen nehmen um rd. 1.420qm zu, die Teilversiegelungen um rd. 2.400qm ab, was für die Bodenfunktionsverluste überschlägig einem Patt gleichzusetzen ist

Begründung:

In der Summe nehmen die Versiegelungsanteile ab, die vollversiegelten Anteile werden jedoch mehr, was bei der Vorgabe eines Bau- und Verkehrsflächen erfordernden Entwicklungsziels geradezu unvermeidbar ist.

Fläche

- Ökologisches Idealziel wäre ein kompletter Rückbau der Kaserne, angesichts eines bestehenden Aufstellungsbeschlusses ist eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme als Ziel anzusehen.

⇒ Abweichungen:

Wesentliche Anteile der verkehrlichen Haupterschließung im öffentlichen wie privaten Bereich müssen wegen der Kurven bzw. der Scherwirkungen beim Rangieren doch eine Flächenbefestigung nahe einer Vollversiegelung bekommen. Auch die neuen Ferienhäuser führen zu zusätzlichen versiegelten Flächen.

Begründung:

Im Sinne der CO₂-Einsparung und Abfallvermeidung (die Bauindustrie verantwortet in Deutschland rd. 40% des CO₂-Aufkommens und über die Hälfte des Mülls!) ist eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäude einem Abriss und anschließendem Neubau vorzuziehen. Zudem greift hier der Denkmalschutz.

Wasser

- Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser in die Werra sollte perspektivisch entfallen
- Das Niederschlagswasser sollte möglichst komplett über die belebte Bodenzone versickert werden

⇒ Abweichungen:

Für den Bestand wird das vorhandene Leitungssystem weiter genutzt, auch die neuen Ferienhäuser können – zumindest vorläufig – an die bestehenden Einrichtungen (insbes. ausreichende Kapazität der vh. Kläranlage) angeschlossen werden.

Begründung:

Mittelfristig muss die Schmutz- wie Niederschlagswasserbewirtschaftung für den kompletten Ortsteil Neuenhof neu organisiert werden. Bis dahin werden im Bestand die vorhandenen Systeme weiter genutzt.

Klima / Luft

- Versiegelungen und Überbauungen mit Aufheizungseffekten sind zu minimieren
- Es ist ein möglichst umfassender Großgrünbestand neu aufzubauen

⇒ Abweichungen:

(keine)

Begründung:

(entfällt)

Orts- und Landschaftsbild

- Der bislang von ehemaligen Kasernengebäuden dominierte Ortsrandeindruck ist über vorgelagerte „dörfliche“ Strukturelemente abzumildern
- Aufgeben der ungeordneten Lagernutzungen

⇒ Abweichungen:

(keine)

Begründung:

(entfällt)

Mensch

- Das Gelände soll für Freizeitnutzungen erlebbar werden.

⇒ Abweichungen:

(keine)

Begründung:

(entfällt)

Zielvorstellungen für eine künftige Bebauung

- Die beiden großen Gebäude sollen in ihrer Kubatur angleichbar werden, der Charakter als Kasernengebäude soll i.S. einer geschichtlichen Dokumentation ablesbar bleiben, aber nicht mehr dominieren
- Für die ehemalige Hundezwingeranlage ist aufgrund der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand bei einer Umgestaltung die Veränderung zu einem Gebäude mit „Scheunencharakter“ anzustreben.
- Die gegenüber den Bestandsgebäuden wesentlich niedrigeren und „kleinkörnigeren“ Ferienhäuser sollen perspektivisch einen fixen Siedlungsrand zur Sportanlage im Süden wie auch zur freien Landschaft im Norden definieren.

2.5 Entwicklungsprognosen zum Umweltzustand

2.5.1 Darstellung der bisherigen Raumnutzungen und Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Bisherige Raumnutzung

Die weitgehend ungeordneten Strukturen einer aufgegebenen Kaserne mit ihren Gebäuden und Lagerflächen und den tlw. unkontrollierten Nachnutzungen stellen bereits heute ein gewisses Gefährdungspotential dar.

Status-quo-Prognose

Ohne Überplanung und geordnete Nachnutzung wird sich das Gefährdungspotential durch Einsturzrisiken und zusammenbrechende Gehölzbestände weiter erhöhen, und damit auch negativ auf den seit 2001 bereits legal nachgenutzten Anteil der Gebäude wirken. Ein dem Rand eines Dorfes optisch wie funktional angemessener Übergang zur freien Landschaft wird nie entstehen. Ungeachtet dessen würden sich durch die perspektivischen Veränderungen von Gebäuden zu Ruinen für gewisse Tier- und Pflanzenarten wechselnde Nischenbiotope ausbilden.

2.5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung (Kurzprognose)

Details zur Entwicklung sind den Kapiteln 3.3 und 3.7 des Erläuterungsberichtes zum Vorentwurf sowie der Betrachtung umweltrechtlicher Belange, Teil II (Kap. 4), zu entnehmen.

Nach aktuellem Stand der Zwischenermittlungen auf Basis des Thüringer Bewertungsmodells ist von einer Aufwertung auszugehen. (siehe Anlagen)

3 Darlegungen zum Städtebau

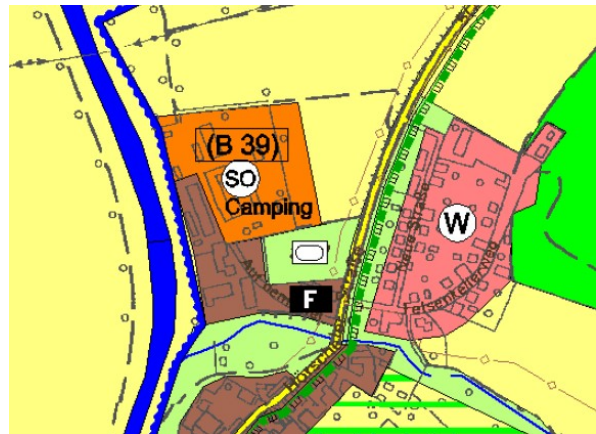
3.1 Städtebauliche Angaben i.S. absichtender Berücksichtigung

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Vorgaben übergeordneter Planungen sowie auch von informellen konzeptionellen Überlegungen zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) sieht für die Flächen des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen sowie Flächen für ein Sondergebiet Erholung vor.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanung legt hierzu dar, dass die nähere inhaltliche Füllung der Flächen dem – damals bereits laufenden – Aufstellungsverfahren eines BP39 überlassen bleiben soll:



Die Ziele der städtebaulichen Planung „Neuenhof - Auf dem Werraufer“ liegen in der Entwicklung eines Campingplatzes an der Werra und seiner behutsamen Einordnung in den Landschaftsraum. Neben dem Campingplatz mit Caravan-, Wohnwagen- und Zeltstandplätzen sollen auch Freizeitsportanlagen, einige Ferienhäuser und die entsprechenden Nebenanlagen zulässig sein. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans muss die Nutzungsanforderungen eines Campingplatzes und die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch mit der Umgebungsbebauung berücksichtigen. Topographische, siedlungs- und naturräumliche Besonderheiten, insbesondere die direkte Lage an der Werra, müssen beachtet werden.

Mit dem aktuellen Vorentwurf erfolgt eine zumindest sinngemäße Entwicklung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine Festsetzung von – immobilen – Ferienhäusern ist nicht wirklich aus der vorbereitenden Darstellung einer – von ausschließlich mobilen Übernachtungseinrichtungen geprägten – Campingnutzung entwickelbar. Hier wird die Interpretation herangezogen, dass die nähere inhaltliche Füllung der Grobvorgabe des Flächennutzungsplans dem Bebauungsplan überlassen bleiben soll.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Eisenach besitzt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, das am 07.06.2002 beschlossen wurde und mittlerweile 2 Fortschreibungen erfahren hat. Dieses Konzept befasst sich jedoch ausschließlich mit zentralen Flächen; für den Stadtteil Neuenhof enthält es keine Zielvorgabe.

Gemeindliches Entwicklungskonzept

Das Gemeindliche Entwicklungskonzept für die westlichen Ortsteile Eisenachs beschreibt die Gegend als historisches Naherholungsgebiet mit einem überdurchschnittlichen Potential zur Entwicklung des nachhaltigen Tourismus und empfiehlt eine Bündelung der Tourismusangebote im Bereich Wasserwandern, Radfahren und Wandern. Im nahen Hirschel beginnt der Rennsteig, auf der K505 verläuft der Werratal-Radwanderweg.

Hervorgehoben wird die Schloss-Parkanlage in Neuenhof, die 1838 angelegt, als einziger Uferpark an der Werra ein bedeutendes Zeugnis der Gartenkunst des 19. Jahrhunderts darstellt.

Die SWOT-Analysen zeigen Schwächen bei der medizinischen Versorgung sowie fehlende Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren oder Kranke auf. Ein Abwasseranschluss an eine kommunale Kläranlage fehlt. Es mangelt an Bootsanlegestellen.

Als Entwicklungsziele wird eine Erhöhung der touristischen Wertschöpfung empfohlen, die Ortseingänge sollen als identitätsstiftende Räume gestaltet werden. Konkret werden u.a. folgende regionale Projekte abgeleitet:

- Schaffung zusätzlicher Bootsanlegestellen zur Optimierung der Wasserwanderinfrastruktur u.a. bei der Kaserne Neuenhof
- Innerörtliche Straßen- und Gehwegesanierung
- Etablierung alternativer Formen medizinischer Versorgung, z.B. durch medizinische Ausstattung geeigneter Räumlichkeiten in Bestandsgebäuden für regelmäßige wöchentliche Sprechzeiten in den Ortsteilen
- Herstellung / Verbesserung der Erlebbarkeit innerörtlicher Fließgewässer

Als lokales Projekt mit regionaler Bedeutung wird angeführt:

- Aufwertung und Qualifizierung des Schlossparks in Neuenhof für Naherholung und Tourismus

3.2 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen

Hochwasser

Das Plangebiet grenzt in Teilen unmittelbar an die Werra an, die Anteile des Plateaus (Hochufer) sind hochwasserfrei, bei allen sehr tief ins Erdreich einbindenden Bauteilen bleibt jedoch u.U. der horizontale wie vertikale Ausuferungsbereich der Werra (ges. Ü-Grenze bzw. HQ200) und des korrespondierenden Grundwasserspiegels zu beachten. Die realen Hochwasserpegel werden sich im unteren Viertel der Böschung zwischen Uferweg und Plateau bewegen (bislang keine verifizierenden lagegebundenen NHN-Pegel erhältlich). Damit besteht eine Hochwasserrelevanz nur für den vorgesehenen Bootsanleger und die tieferen Anteile des künftig zuführenden Weges vom Hochplateau.

Altlasten

Gem. Gutachten zur Altlastenbewertung von 2014 sowie gem. Schreiben der Stadtverwaltung Eisenach vom 03.05.2018 (AZ: SG6322/6324) gilt der im Altlastenkataster geführte Altlastenverdacht als ausgeräumt.

Leitungsbestände

Bei der im geltenden FNP eingezeichneten unterirdischen Leitung westlich der K505 handelt es sich um ein Telekommabel. Zudem liegt innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes ein umfangreiches Netz von Bestandsleitungen, die zumindest in ihren Hauptsträngen, wie auch der tlw. externe Flächen entwässernde Niederschlagswasserkanal zu beachten und zu sichern sind.

Denkmalschutz

Wesentliche Teile des umzäunten ehemaligen Kasernengeländes wurden im Herbst 2022 unter Denkmalschutz gestellt. Gemäß Besprechungsprotokoll sind jedoch primär die bestehenden Kubaturen der Hauptgebäude sowie die für die seinerzeitige Nutzung charakteristischen Nebengebäude (Garagen, Hundezwingeranlagen) wertgebend, während die Freiflächen weitgehend überformt werden können. Die für neue Nutzungszwecke notwendigen Veränderungen an den Gebäuden sind mit der Denkmalpflege abzustimmen. Der grundsätzlichen Umnutzungsmöglichkeit ist zugestimmt.

3.3 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation, Alternativen-Überlegungen und planerische Konzeption

Städtebauliche Ausgangssituation

Der Verlauf des Michelsgrabens stellt ökologisch wie auch topografisch eine deutliche Zäsur dar, er bildet im Grunde den natürlichen Abschluss der im Zusammenhang bebauten (Alt-)Ortslage westlich der K505. Östlich der K505 reicht die Ortslage durch ein Neubaugebiet aus den 1930er Jahren („Neue Straße“) hingegen bis auf Höhe des Nordrandes der ehemaligen Kaserne.

Während der heute durch den Agrarbetrieb der „Thüringer Pforte“ genutzte Hof eine im Grunde typische privilegierte Außengebietsnutzung darstellt, wurde durch den Bau der erhebliche Flächen beanspruchenden Kaserne zu DDR-Zeiten – die Grenztruppen waren anfangs im Schloss untergebracht – sowie die Errichtung eines Feuerwehrhauses die durch den Michelsgraben gebildete natürliche Siedlungsgrenze überschritten. Schon in den 1930er Jahren entstand auf der Ostseite der Hirscheler Straße ein Neubaugebiet. Insbesondere durch diese Neubauf Flächen wurde der Ortseingang vom Rand der Altortlage an die heutige Stelle der markierten OD-Grenze verschoben; hier wurde erst kürzlich ein weiteres ortsrandsbildendes Gebäude ergänzt. Eine dauerhafte korrespondierende bauliche Nutzung auch auf der Westseite der K505 wird damit städtebaulich begründbar.

Standortalternativen

Die Erörterung von grundsätzlichen Standortalternativen ist originäre Aufgabe der Flächennutzungsplanung, da nur diese das gesamte Gemeindegebiet im Fokus hat und für die strategische Verteilung der Basis-Nutzungsvorgaben verantwortlich zeichnet. Die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dient dann der näheren Konkretisierung. Für die Absicht der Nachnutzung bestehender Anlagen gibt es keine Standortalternative.

Alternative Lösungsansätze

Basisvorgabe des BauGB für die frühzeitige Beteiligungsrunde ist die Erörterung „sich wesentlich unterscheidender Lösungen“ zur Bewältigung der Planungsaufgabe, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses näher definiert wurden. Dies stößt angesichts der vorhandenen Bebauungsstrukturen und der gestellten Zielvorgabe an enge Grenzen. Schließlich sollen die vorhandenen Gebäudestrukturen im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens und der Ressourcenschonung sowie der Vorgaben des Denkmalschutzes nach Möglichkeit nachgenutzt werden und die hierin nicht integrierbaren Camping- und Freizeitnutzungen (z.B. Bootstourismus) müssen zwingend daneben ergänzt werden.

Diskutiert wurde eine gemeinsame verkehrliche Erschließung für ehemalige Kaserne und die ergänzenden Nutzungen, letztlich bevorzugt wird aber – zur organisatorischen Trennung wie zur Entlastung der im Vorfeld beengten Anbindung über den Betonplattenweg „Auf dem Ufer“ – eine getrennte verkehrliche Anbindung. Das engere Kasernengelände bleibt sinngemäß wie bisher öffentlich angebunden, die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erzeugende und auch mit längeren Gespannen frequentierte Zufahrt zum - ausschließlich privaten - Camping- und Reisemobilbereich sowie zu den Ferienhäusern wird innerhalb der Ortslage (OD-Grenze) separat an die K505 angebunden. Damit wird insbesondere auch ein denkbarer Stau ankommender neuer Gäste an typischen An- und Abreisetagen aus dem öffentlichen Straßennetz herausgenommen. Der „private betriebene“ Campingplatz erhält eine „private“ Grundstückszufahrt.

Die Gründe für die gewählte Anordnung der ergänzenden Camping- und Freizeitnutzungen sind dem nachfolgenden Kapitel zur Erläuterung der planerischen Konzeption zu entnehmen.

3.4 Planerische Konzeption und priorisierte Lösungsvariante

Bei einer Vorgabe „Wohnen, Erholung und Freizeit“ gem. Stadtratsbeschluss vom 20.06.2017, ergänzt durch städtebaulichen Vertrag vom 15.06.2021 bleiben die Variationsmöglichkeiten angesichts der – mittlerweile unter Denkmalschutz stehenden – vorhandenen Kasernengebäude mit ihren Raumaufteilungen minimal.

Planerische Konzeption

Die Kubaturen der Kasernengebäude werden aufgenommen und harmonisiert (sinngemäße Innenentwicklung durch Nachnutzung vorhandener Gebäudestrukturen), wobei eine Abstufung zu den landschaftlicher geprägten Anteilen nach Norden und Osten erfolgt. Über die Anlage von Ferienhäusern im Norden der Erweiterungsfläche wird perspektivisch ein von flachen Siedlungselementen geprägter statischer Ortsrand dauerhaft neu definiert; dies erscheint sinnvoller als eine abschließende Ortsrandausbildung über die wechselnde Kulisse ständig anderer Reisemobile und Campinganhänger, die zudem in den Wintermonaten weitgehend ausfällt. Der westliche Abschluss durch die Ufergehölze der Werra bleibt – bis auf den schmalen Durchstich für eine Steganlage und die Zuwegung vom Plateau des Hochufers – unangetastet.

Das heute intensiv versiegelte ehemalige Kasernengelände erhält eine saubere öffentliche Erschließung, der Kernbereich neuer Camping- und Ferienhausnutzungen wird eigenständig von der K505 erschlossen. Querverbindungen erfolgen rein fußläufig. Im nordwestlichen Teil wird ein öffentlich nutzbares Freizeitangebot (angedacht: „Biergarten“) installiert, von dem sich zugleich eine fußläufige Verbindung zur Werra wie weiter zur historischen Parkanlage öffnet.

Die Zuordnung einiger Ferienhäuser zum gemeindlichen Sportplatz wird durch den dort zu erhaltenden Gehölzbestand begründet. Eine Benachbarung zur Sportnutzung wird angesichts der absehbar weiterhin nicht intensiven Nutzungen (Verkleinerung des Spielfeldes zum „Kleinsportfeld“, Sportangebot für Jugend und Senioren, insbesondere keine Punktespiele) als unbedenklich angesehen. Funktional könnte im Sinne des Symbiosegedankens hier auch eine für die Camper und Reisemobilisten ergänzend verwertbare Nutzbarkeit entstehen (z.B. „Bolzplatz“ für die Kinder der Feriengäste; liegt jedoch im Geltungsbereich des BP 39.2).

Priorisierte Lösungsvariante

Die Weiternutzung des zweigeschossigen Gebäudes (Nr. 3/5) für Wohnen bzw. soziale Zwecke ist naheliegend, weil die vorhandenen Raumstrukturen übernommen werden können. Das dreigeschossige Gebäude (Nr. 8) hingegen lässt sich durch eine überwiegende Umnutzung mit betrieblichen Einrichtungen zur Beherbergung für die angestrebten Erholungszwecke modifizieren. Hier können und sollen auch Freizeitangebote für die Schlechtwetternutzung entstehen. Das Flachgebäude im nördlichen Anschluss (Nr. 10) drängt sich durch seine kleinräumliche Kammerung geradezu als Wanderherberge (also für Einzelübernachtungen, kein längerer Aufenthalt; entsprechende Nachfrage ist am Beginn des „Rennsteigs“ sowie durch den Werra-Radwanderweg da) an. Aufgrund seiner – im Gegensatz zu den anderen Bestandsgebäuden – barrierefreien Erschließbarkeit soll hier zudem eine Sanitätsstation / Arztpraxis entstehen, die sowohl den Wanderern als auch den Radwanderern und Campern und für die ärztliche Versorgung des Ortsteiles zur Verfügung steht.

Die Anordnung der Ferienhäuser am nördlichen Rand und die Angebote für Camping nach Osten zu sind primär landschaftlich (Ortsrandausbildung) begründet und werden in Kap. 4.1.2 näher erläutert.

Die Angebote für den Bootstourismus müssen funktional dem Gewässer zugeordnet werden.

3.5 Abarbeiten des Anforderungskataloges nach §1 Abs. 6 BauGB

Der §1 Abs. 6 BauGB listet die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere zu beachtenden Belange auf. Auf die projektbezogenen wesentlichen Kernpunkte wird deshalb nachstehend dezidiert eingegangen. Die spezifischen Belange des Natur- und Umweltschutzes gem. §1 Abs. 6 Ziff.7 BauGB werden im Kapitel 4 zum Umweltbericht erörtert.

Bevölkerungsentwicklung / Wohnbaulandnachfrage

Mit knapp 42.000 Einwohnern (12/2021) ist Eisenach seit 01.01.2022 „Große Kreisstadt“ im Wartburgkreis. Die Bevölkerungsdichte lag mit 1.152 EW/qkm im Jahre 1989 wesentlich höher, ist im Jahre 1994 durch die Eingemeindung von 9 Umlandgemeinden, zu denen auch Neuenhof-Hörschel zählt, deutlich gesunken.

Der Bevölkerungsrückgang liegt mit 17,6% zwischen den Jahren 1989 und 2015 leicht unter dem Durchschnitt Thüringens. Dies ist u.a. der Nähe zu Hessen geschuldet. Die Nachfrage nach Wohnbauland, gerade auch nach günstigem Wohnbauland für z.B. junge Familien, ist ungebrochen, die Nähe zum Opel-Werk und die Nähe zur Autobahn tun für die westlichen Ortsteile, zu denen auch Neuenhof gehört, ihr übriges.

Die Einwohnerzahl hat sich mit 41.970 (12/2020) zu 41.806 (12/2021) von 2020 zu 2021 nicht signifikant geändert. Dennoch markiert das Jahr 2021 den vierten Rückgang in Folge.

Dessen ungeachtet wird das Plangebiet – der gemeindlichen Vorgabe gem. Beschluss vom 20.06.2017 folgend – primär für Freizeitnutzungen und fremdenverkehrliche Belange entwickelt, allein der heute bereits sozialen Zwecken dienende Block wird weiterhin für vergleichbare Nutzungen präferiert und gesichert.

Fortentwicklung bestehender Ortsteile

Der Stadtteil Neuenhof ist 2018 ins Dorferneuerungsprogramm aufgenommen worden. Neben dem allgemeinen Primat der Innenentwicklung soll insbesondere auch deshalb besonderes Augenmerk auf eine Stärkung des gewachsenen Ortskerns gerichtet werden. Parallel dazu bleibt jedoch das relativ ungeordnete Nebeneinander sukzessive entstandener Nutzungen im Planbereich unter Einschluss des ehemaligen Kasernengeländes zu bereinigen und einer abschließenden Ortsrandausbildung zuzuführen.

Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Der Aspekt bislang im Ortsteil fehlender ärztlicher Versorgung kann über eine Sanitätsstation abgedeckt werden. In einem weiteren Gebäude können Angebote für Tagespflege, Seniorenbetreuung und Betreutes Wohnen integriert werden.

Hochwasservorsorge / Hochwasserschutz

Durch die baulichen Anlagen auf dem Hochufer werden die Hochwasserabflussquerschnitte der Werra nicht beeinträchtigt. Eine Schaffung von zusätzlichen Retentionsräumen ist im Plangebiet aus topografischen Gründen nicht möglich. Der geplante Bootsanleger (als solcher ohnehin nicht bauleitplanerisch festsetzbar) ist nicht abflussrelevant.

Touristische Entwicklung / Fremdenverkehr

Gem. Vorgaben der Flächennutzungsplanung liegt für überwiegende Flächen des Plangebietes der Fokus auf einer Stärkung des fremdenverkehrlich orientierten Angebotes bzw. anderer Freizeitnutzungen. Der Wander-, Radwander- und Wasserwandertourismus ist zu fördern.

3.6 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Bislang sind die Kerngebäude der ehemaligen Kaserne über eine Stichstraße („Auf dem Ufer“, Betonplattenweg geringer Breite) mit eingeschränkter Wendemöglichkeit erschlossen. Hier wird über die Festsetzung einer öffentlichen Umfahrt um das dreigeschossige Gebäude (Nr. 8) auf Dauer eine befriedigende Lösung für die künftigen primären Beherbergungsnutzungen eröffnet. Eine direkte Andienung des Bootshauses im Nordwesten (SO4) mit größeren Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ist nicht erforderlich.

Der private Camping- und Ferienhausbereich wird hingegen künftig direkt von der K505 über eine interne Wendeschleife verkehrlich erschlossen. Eine Verbindung von dort zu dem öffentlichen Straßennetz um die Bestandsgebäude soll rein fußläufig erfolgen. Die Straßenanbindung des Campingbereichs an die Hörscheler Straße erfolgt innerhalb der Ortslage (OD) als private Grundstückszufahrt.

Eine Grund-Erschließung für Wasser, Kanal, Telekom ist als Bestand vorhanden und kann ergänzt werden. Insbesondere die Kapazität der vorhandenen Kläranlage ist mit 300 EGW derzeit ausreichend. Perspektivisch ist ein Anschluss an die künftigen Entsorgungsleitungen (vss. entlang der Hörscheler Straße) des Stadtteils zu ermöglichen.

3.7 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Generell ist die Nachnutzung bestehender Siedlungskörper als Vermeidung unnötiger zusätzlicher Versiegelungen anzusehen. Im engeren ehemaligen Kasernengelände werden durch die Umnutzung teilweise aktive Entsiegelungen möglich, im Erweiterungsbereich für bevorzugt fremdenverkehrliche bzw. freizeitorientierte Nutzungen werden die Versiegelungszulässigkeiten stark eingeschränkt, insbesondere kann dort das anfallende Niederschlagswasser komplett über die belebte Bodenzone versickert und damit dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Wesentliche Grünstrukturen im Gebietsinneren sowie entlang der bisherigen Kasernenaußengrenze werden erhalten bzw. die im Zuge der früheren Kasernennutzung vielfach stark vorgeschädigten und heute zunehmend abgängigen Gehölze durch Neupflanzungen ersetzt. Um den Erweiterungsbereich wird eine neue gehölzdominierte Randstruktur aufgebaut, der Campingbereich wird mit Bäumen gekammert.

3.8 Erläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Regelungsinhalte

Bei allen Festsetzungen bleibt zu bedenken, dass die Bereiche mit heute bereits bestehenden Gebäuden seit November 2022 dem förmlichen Denkmalschutz unterliegen. Die Regelungen durch förmliche baugestalterische Festsetzungen können hier in ihrer Genauigkeit und Intensität zurückgenommen werden, da alle Veränderungen einer relativ strengen Rahmensetzung durch den Denkmalschutz unterliegen.

Das Ensemble der Bestandsgebäude wird in der werraseitigen Lücke städtebaulich mit einem Baufenster ergänzt, das eine abgeflachte bauliche Auffüllung für ein optionales gastronomisches Angebot zur öffentlichen Nutzung ermöglicht. Nach Nordosten wird mittels Baufenstern für primär Ferienhäuser baulich ein klarer neuer Ortsrand ausgebildet, der die Verbindung zwischen dem Bestand der ehemaligen Kaserne und der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Hörscheler Straße aufnimmt. Gleichermäßen wird nach Süden, zum Bolzplatz, die Erweiterungsfläche unter Erhaltung des Großbaumbestandes baulich geschlossen, um den privat zu betreibenden Freizeitbereich auch in dieser Richtung klar abzugrenzen. Insgesamt werden alle ergänzenden Bauten gegenüber den beiden hohen Bestandsgebäuden in der Höhenentwicklung zurücktreten und damit die Ablesbarkeit des denkmalgeschützten Ensembles auch auf Dauer nicht verwischen. Alle inneren Großgehölze werden – soweit ausreichende Vitalität erkennbar – erhalten und nach Norden, Osten und Süden ein neuer gehölzbestimmter Rand zur landschaftlichen bzw. städtebaulichen Einbindung aufgebaut.

Art der baulichen Nutzung: Dörfliches Mischgebiet

Das dörfliche Mischgebiet ist dem real existierenden Nutzungsmix geschuldet, der nur in beschränktem Maß weiter geöffnet werden soll. Die Wohnnutzungen sind zu erhalten. Insbesondere sollen - beispielsweise für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Lkw-Garagen – aber auch teilweise gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Auch ist für die bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen die Zulässigkeit einer eingeschränkten (nicht kommerziellen, nicht flächengreifenden) Kleintierhaltung sinnvoll. Die sportlichen Zwecke (Indoor-Sport) werden bewusst ausgenommen und sollen stattdessen zur möglichen Auffüllung des rd. 2000qm Nutzfläche umfassenden Gebäudes im SO5 möglich werden (siehe dort). Die Zulässigkeit land- oder forstwirtschaftlicher Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe mit zugehörigen Wohnungen / Wohngebäuden wird ausgeschlossen, da sie aufgrund der Bestandskubaturen keinen Sinn macht. Ebenso scheidet eine Zulässigkeit von - ohnehin städtebaulich überholten - Kleinsiedlungen aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsstrukturen aus. Anlagen für Verwaltungen befinden sich an anderer Stelle des Gemeindegebietes, gleiches gilt für Anlagen für kirchliche Zwecke. Für Gartenbaubetriebe fehlt das Umfeld und Tankstellen ergeben in dieser peripheren Lage keinen Sinn.

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete, die der Erholung dienen

Alle übrigen Flächen werden zur Förderung von Freizeit und Erholung bzw. zur Förderung des lokalen Fremdenverkehrs als Sondergebiete ausgewiesen, aber weiter nach Nutzungsprioritäten gegliedert.

Die beiden großen Flächen des zentralen SO1 sollen neben den Gebäuden der Grundinfrastruktur zur Ver- und Entsorgung (Empfang, Sanitäreinheiten, Verkaufsstelle, Ver- und Entsorgungsstation) dem traditionellen mobilen Campen mit Campingwagen und Zelten dienen, wobei auch Reisemobile zulässig sind, für die die Nachfrage zunehmend steigt. Die Abgrenzung nach Osten zu den hohen Gebäuden erfolgt dabei durch eine Ergänzung der vorhandenen Lkw-Garagen, die einerseits zur Unterbringung notwendiger Pflegegerätschaften (z.B. Rasentraktor) dienen sollen, aber auch als Winterabstellplätze für Campingwagen und Reisemobile.

Die beiden Flächen von SO2 (SO2.1 und SO2.2) dienen perspektivisch der Errichtung von immobilien Ferienhäusern zur touristischen Vermietung, sollen bei entsprechender Nachfrage aber bis dahin für Reisemobile und Mobilheime genutzt werden können.

Das Gebäude in SO3 soll aufgrund seiner ebenerdigen (barrierefreien) Zugänglichkeit eine Sanitätsstation bzw. Arztpraxis aufnehmen, die zugleich auch die ärztliche Grundversorgung des Stadtteils Neuenhof sowie der umliegenden Dörfer übernehmen kann. Die übrigen Räume dienen – orientiert an der Nähe zum Beginn des Rennsteigs – als Wanderherberge. Zusätzlich können auf den Außenflächen bei Bedarf Zeltstandplätze für z.B. Rad- und Bootswanderer angeboten werden.

SO4 nimmt durch seine Lage unmittelbar an der Werra die Einrichtungen für den Bootstourismus auf und soll Möglichkeiten für eine von der Öffentlichkeit nutzbare Freiluftgastronomie („Biergarten“) eröffnen. Die Positionierung der öffentlich nutzbaren Freiluftgastronomie wird an dieser Stelle bewusst von dem privaten Erholungsbereich (SO1, SO2) getrennt und so ist es auch schalltechnisch von Vorteil.

Das große Gebäude in SO5 soll überwiegend für Beherbergungszwecke entwickelt werden, aber auch die Räumlichkeiten für Verwalter und ggf. Personal aufnehmen. Aufgrund der guten Ablesbarkeit der Vornutzung als Grenzkaserne sollen einige Bereiche in Originalausstattung für museale Zwecke gesichert und aufgewertet werden (s.a. Denkmalschutz). Daneben drängt sich aufgrund des Umfangs leer stehender Räumlichkeiten eine Nutzung für Indoor-Freizeitaktivitäten und Schlechtwetterangebote für die Nutzer des Campingareals auf.

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhenentwicklung

Entsprechend den unterschiedlichen Arten der Freizeitnutzung werden die Bereiche gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung wird bewusst nur teilweise über GRZ und GFZ limitiert und zwar im Bereich der beiden hohen Bestandsgebäude sowie für die im Grundsatz optional zweigeschossig ausführbaren Ferienhäuser. In den übrigen Bereichen soll allein die maximale Höhenentwicklung in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche das Bauvolumen eingrenzen; die innere Ausgestaltung bleibt dabei i.S. der Offenhaltung eines größeren städtebaulichen Gestaltungsrahmens frei. Die Grundflächenzahlen orientieren sich in MDW, SO3 und SO5 an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden mit leichtem Umgriff, in SO2 an dem Realbedarf für eine Bebauung mit Ferienhäusern. In SO1 und SO5 ist der ermittelte Realbedarf für die geplanten Versorgungsgebäude wertgebend. In allen Fällen wird die maximal zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß gedeckelt und bewusst nicht „großzügig“ festgesetzt, da klimastabilisierende Maßnahmen zunehmend städtebaulich geboten sind.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist wichtig für das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst (Ortsbild: Erhalten der Ablesbarkeit des Denkmalensembles) sowie für das Landschaftsbild (Abstaffelung nach außen). Dennoch soll möglichst Gestaltungsraum für die Realisierung insbesondere der Ferienhäuser belassen werden. Die maximal zulässige Höhenentwicklung orientiert sich für die beiden hohen Bestandsgebäude am Ist-Zustand, soll lediglich eine ggf. Harmonisierung ermöglichen. Alle übrigen Gebäude werden auf 7,50m gedeckelt, um für die untergeordneten Bestandsgebäude und die Gebäude im Erweiterungsbereich eine einheitliche Vorgabe herzustellen ohne zu restriktiv zu werden. Für das flache Gebäude des Wanderheims (SO3) soll eine teilweise Aufstockungsmöglichkeit in seiner Dachlandschaft offengehalten werden. Die optische Nachrangigkeit gegenüber dem in Längsrichtung benachbarten 3-Geschosser soll damit abgemildert werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Positionierung der vorhandenen wie geplanten Gebäude, wobei zur Erhöhung der Flexibilität für die geplanten Gebäude durchgehende Baufenster gewählt werden. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten. Auch Garagen und Carports als bauliche Nebenanlagen sollen zur Vermeidung von Zersiedelungstendenzen auf die Baufenster beschränkt werden, soweit nicht in Orientierung an den relativ voluminösen denkmalgeschützten Bestandsgaragen eigene Flächen für Garagen festgesetzt sind. Die Regelung zu beschränkten Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Außenbauteile und Balkone soll dazu dienen, dass die Grundkubaturen der Gebäude grundsätzlich gesichert werden und dennoch im Einzelfall bei Bedarf in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine Aufwertung für angemessene Wohnverhältnisse erzielt werden kann.

In MDW, SO4 und SO5 ist der Stellplatzbedarf nur außerhalb der Baugrenzen abzudecken, weshalb er dort auch abseits der festgesetzten Stellplatzbereiche zulässig ist. Im Bereich von SO2 kann der Stellplatzbedarf innerhalb der Baufenster gebündelt und abgedeckt werden.

Flächen für Nebenanlagen

Grundsätzlich sollen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, nicht eingeschränkt werden. Die Zulässigkeit von Kleintierhaltungen aber muss in den Sondergebieten für Erholung klarstellend definitiv untersagt werden, da hierdurch eine Erholungsnutzung nach allgemeinem Empfinden massiv gestört wird.

Verkehrsflächen

Das verkehrliche Erschließungssystem ist zweigeteilt. Für das auch künftig für die Öffentlichkeit frei nutzbare Erschließungsnetz zwischen den Bestandsgebäuden, und zur Erschließung eines potentiellen Biergartenstandortes erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigung mit Zuordnung einiger öffentlicher Parkplätze auch zum Standort der geplanten Arztpraxis. Die Umfahrt ist hierbei für Müll- und Sonderfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) ausgelegt, die Breite beträgt einheitlich 5,50m. Für die Andienung der Lagerräume und Werkstätten im Norden von SO4 erscheint eine Stichenbindung ohne Wendeanlage ausreichend.

Hiervon strikt getrennt erfolgt die innere Erschließung des privaten Camping- und Freizeitareals als verkehrsberuhigte Erschließung differenzierter Ausbaubreite (5,50m, nur hälftig versiegelt). Die Anbindung erfolgt hier direkt von der Hörscheler Straße und mit einem Stauraum für ankommende Gespanne, um u.a. Konflikte von Gespannen mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr des bestehenden landwirtschaftlichen Großbetriebes auf der nur schmalen Anbindung „Auf dem Ufer“ zu vermeiden.

Die fußläufige Anbindung hinunter zum Werraufer erfolgt über Privatgelände und die öffentliche Böschung; hierfür wird keine explizite Verkehrsfläche ausgewiesen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zur Gehölzergänzung und zu sonstigen grünordnerischen Maßnahmen dienen neben klimastabilisierenden Effekten nach aktuellen Anforderungen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der städtebaulichen Einbindung der Anlage in den Talraum sowie zur abschließenden Ortsrandeingrünung westlich der Hörscheler Straße. Die Gesamtheit aller Maßnahmen erfüllt gem. Bilanzierung die Kompensation für durch die Planung erfolgte Veränderungen.

Nach Norden, Osten und Süden erfolgt eine ergänzende bzw. neue Rahmeneingrünung, im Hang zur Werra werden die vorhandenen Gehölze erhalten, die dort ein potentiell besonders weites Ausstrahlen in die Landschaft verhindern. Auch für die einzelnen Baugebietscluster erfolgen Festsetzungen zur Mindesteingrünung sowie zur städtebaulich-gestalterischen Aufwertung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben werden. Die Lebensräume potentiell vorkommender Arten werden erhalten bzw. wiederhergestellt.

Bauordnungsrechtliches: Reklame- und Werbeanlagen

Die Werbeanlagen wirken je nach Größe und Gestaltung ablenkend und u.U. massiv störend. Die Anbringung von werbenden Hinweistafeln wird deshalb bewusst auf die beiden Eingangsbereiche beschränkt. Zudem dürfen sie kein Licht in die Umgebung abstrahlen, dürfen zur Lesbarkeit bei Dunkelheit lediglich angestrahlt werden. An der Hörscheler Straße wird zudem die Größe einer möglichen Hinweistafel auf die Campingnutzungen auf 5qm beschränkt.

Bauordnungsrechtliches: Einfriedungen

Einfriedungen von größeren Anlagen im Übergang zur freien Landschaft stören als massiv Trennwirkung entfaltende Elemente schnell das Landschaftsbild. Deshalb erfolgt eine Höhenbeschränkung auf das Maß an sich genehmigungsfreier Anlagen (hängt mit der überwiegenden Verwendung der Streckgitterelemente der ehemaligen Grenzkaserne zusammen) sowie eine verpflichtend transparente Ausbildung um die Wirkung einer „Mauer“ zu unterbinden. Zusätzlich erfolgt in weiten Bereichen die Einbindung in eine Rahmenpflanzung, die der Einfriedung landschaftsseitig einen „natürlichen“ Charakter verleiht.

Bauordnungsrechtliches: Gestaltung von Zufahrten, Wegen, Stand- und Stellplätzen

Zur Stabilisierung des allgemeinen Wasserhaushalts ist eine Minimierung der Versiegelungen sowie eine möglichst weitgehende Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone dringend städtebaulich geboten. Deshalb wird für alle Sondergebietsflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers verbindlich festgeschrieben. Für die private innere Erschließung des Campingareals genügt eine vollversiegelte Fahrspur, während die restliche Erschließungsbreite (für Gegenverkehr etc.) auch in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine) hinreichend befestigt ist. Deshalb wird eine hälftige Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise festgeschrieben.

Für die notwendigen Befestigungen in den öffentlichen Grünflächen A1 und A2 lässt sich die aktuelle Lage der teil- und vollversiegelten Flächen noch nicht lagemäßig fixieren, weshalb der jeweils benötigte Flächenanteil in seinem Umfang textlich gedeckelt wird.

4 Betrachtung umweltrechtlicher Belange,, Teil II Betrachtung des Eingriffs sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1.1 Wiedernutzbarmachungen / Innenentwicklungen / Standortalternativen

Die vorhandene Planung strebt eine Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung des seit Jahren aufgegebenen Kasernengeländes mit zugehörigen Gebäuden an. Eines der ehemaligen Kasernengebäude wurde auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen bereits seit Jahren als Wohngebäude sowie für den gemeindlichen Kindergarten genutzt. Planungsrechtlich nach heutigen Maßstäben formal im Außenbereich gelegen, besteht für dieses Nutzungsmosaik dringender städtebaulicher Regelungsbedarf, wenn einem weiteren Verfall der ehemaligen Kasernengebäude entgegengewirkt und zugleich eine sinnvolle städtebauliche Ordnung unter Beachtung der genehmigten Bestandsnutzungen hergestellt werden soll. Der Bebauungsplan 39.1 soll sich gem. Vorgabe der Stadt Eisenach nur mit der Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes befassen. Standortalternativen existieren hierfür nicht, auch wäre eine Diskussion von Standortalternativen originäre Aufgabe der Flächennutzungsplanung.

4.1.2 Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Vornutzungen existieren bei einem Bestreben zur weitgehenden Erhaltung der vorhandenen Gebäudegrundstrukturen und einer Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes zugunsten einer überwiegend touristisch geprägten Freizeiteinrichtung gem. übergeordneten Vorgaben kaum grundsätzliche Anordnungsalternativen. Ein Anordnen der Ferienhäuser in Zuordnung zu den Kubaturen der ehem. Kasernengebäude bei gleichzeitiger Anordnung der Camping- bzw. Reisemobilnutzungen am nördlichen Ortsrand würde von der Außensicht aus der freien Landschaft eher zu wechselnden und damit unruhigeren Strukturen führen. Die gewählte Anordnung der Ferienhäuser als neue Randlinie nach Norden definiert hingegen perspektivisch einen flach gehaltenen klaren baulichen Rand zur freien Landschaft, korrespondiert zudem mit dem Neubaugebiet auf der Ostseite der K505 ohne die Bemühungen um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft zu ignorieren.

Das Mosaik zur Neuaufteilung und Neudefinition der Nutzungen hat sich aufgrund bestandsveranlasster Sachzwänge sowie aus organisatorisch-funktionalen Anforderungen und dem Bestreben nach Erzielung eines abschließenden harmonischen Überganges in die freie Feldflur ergeben.

4.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, schutzgutbezogene Analyse der Umweltauswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

4.2.1 Konzeptionelles

Kerninhalt der naturschutzfachlich relevanten Vorgaben ist

- Eine Minimierung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades
- Ein Revitalisieren des Gehölzbestandes

4.2.2 Abiotische und biotische Schutzgüter

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte (ff. Seiten) notwendig

Geologie / Boden

In das Grundgebirge wird nicht eingegriffen, das Bootslager am Rand der Hangkante des Hochufers ist die Nachnutzung einer ehemaligen Klärgrube, die Ferienhäuser werden ohne Unterkellerung ausgeführt.

Bei fast allen Eingriffen durch Bebauungen wird der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu dem wesentlichen wertbildenden Faktor. Hier kann ein Teil der Neuversiegelungen im Erweiterungsbereich für Campingnutzungen bereits durch Entsiegelungen im ehemaligen Kasernengelände aufgefangen werden, das im Bestand sehr umfangreiche Voll- und Teilversiegelungen aufweist. Zwar führt das Entwicklungsziel zu einer Ausweitung der vollversiegelbaren Flächen um 1421qm (rd. 22%), summarisch nehmen die durch Voll- bzw. Teilversiegelungen beeinträchtigten Flächen aber um rd. 980qm ab, während der Grünflächenanteil um diesen Wert steigt. Damit liegt insgesamt kein „erheblicher“ Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Fazit: Ein Eingriff in die Geologie des Grundgebirges unterbleibt vollständig, die Eingriffe in das Boden(funktions)potential sind nicht erheblich.

Wasserhaushalt

Die vollversiegelten Flächen mit technischer Ableitung des Niederschlagswassers werden im ehemaligen Kasernengelände reduziert. Im Erweiterungsbereich erfolgen überwiegend Teilversiegelungen, die jedoch ein Versickern des Niederschlagswassers nahe dem Anfallort ermöglichen. Summarisch wird der Grundwasserhaushalt somit nicht beeinträchtigt. Für das gefasste und abgeleitete Niederschlagswasser erfolgt eine semizentrale Pufferung. In den Oberflächenwasserhaushalt der Werra wird auch mit der Abtreppung zur Anlandung der Kanus nicht substantiell eingegriffen.

Fazit: Das Oberflächengewässer Werra wird nicht negativ beeinflusst. Für den Grundwasserhaushalt ist für das Gesamtgelände summarisch zumindest nicht weiter beeinträchtigt.

Klima / Luft

Das Gelände profitiert von der sehr guten Anströmung von Westen und der Nähe zum ausgleichenden Gewässer. Die Aufheizungsflächen bleiben in der Summe in etwa gleich, durch umfangreiche Neuanpflanzungen

wird das klimastabilisierende Kronenvolumen mittelfristig höher ausfallen als im Ursprungszustand des Kasernengeländes.

Fazit: Eine messbare Verschlechterung des Temperatur- und Durchlüftungsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Durch das „Aufräumen“ mit Beseitigung von Fehlnutzungen (z.B. Baustoff- und Maschinenlager) und die künftige Neunutzung mit hohem Grünflächenanteil sowie einem ergänzenden Baumbestand wird das Gelände für ein siedlungsgenutztes Gelände einen guten Biotopwert aufweisen. Nachteile für die vorhandene Tierwelt sind nicht erkennbar.

Fazit: Für die Pflanzen- und Tierwelt sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Natura 2000

Flächen mit Schutzstatus nach Natura 2000 liegen nicht in funktionaler Nähe, sind somit nicht betroffen.

Fazit: Flächen nach Natura 2000 werden nicht beeinträchtigt.

Artenschutzbelange

Bei der Betrachtung der Artenschutzproblematik bleibt zu beachten, dass die verbindliche Bauleitplanung keinen Realeingriff darstellt, für nicht unwesentliche Plangebietsanteile zudem bereits umfangreiche bauliche Anlagen bestehen, die durch die Bauleitplanung keine substantielle Veränderung erfahren. Die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten sind aber immer - auch - bei der Zulassung und Ausführung von Veränderungen an baulichen Anlagen zu prüfen, da übergeordnetes Recht. Die Artenschutzproblematik wird somit erst beim Realeingriff evident, denn unabhängig von Aussagen zu zum Zeitpunkt der Bestandserhebung erfassbaren Vorkommen oder Vorkommenswahrscheinlichkeiten sind für die Eingriffsrelevanz die Vorkommen zum Zeitpunkt des Realeingriffs Ausschlag gebend. Dieser Zeitpunkt und die zu jenem Zeitpunkt zu beachtenden Artenbestände bzw. genutzten Lebensstätten können im Zuge der Bauleitplanung aber (noch) gar nicht erfasst werden.

Die Bauleitplanung setzt deshalb auf Grundlage real erfasster wie auch zu einem späteren Umsetzungszeitpunkt mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmender bzw. nicht auszuschließender Artenvorkommen Prüfzeitpunkte und ggf. zu ergreifende Maßnahmen fest. Wesentlich sind hierfür:

- das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten
- das Entnahme-, Schädigungs- oder Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten.

Soweit keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten betroffen sind, besteht im Zuge der Bauleitplanung somit kein generelles Verbot für Veränderungen.

Konkret berücksichtigt werden:

Für die Fledermauspopulation werden als Ersatz für die in den nächsten Jahren auch ohne Realeingriffe komplett abgängigen fruchtragenden Bäume mit ihrem potentiellen Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage in erreichbarer Nähe zu Wochenstuben im Ort systematisch neue Obstbäume gepflanzt. Zudem dienen die aufzubauenden linearen gehölzdominierten Randstrukturen als gute Leitlinie zur akustischen Orientierung auf dem Weg von Neuenhof zum Kielforst.

Da ein Vorkommen in Baumhöhlen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann wird durch Hinweis der zulässige Rodungszeitraum für zu beseitigende Laubbäume auf den Monat Oktober eines jeden Jahres eingeschränkt.

Für die Biberpopulation wird festgelegt, dass die baulichen Veränderungen im Uferbereich nur im Zeitraum August bis Oktober eines jeden Jahres zulässig sind.

Zusätzlich wird - dies gilt u.a. für ggf. Vogelnester oder andere Brutstätten an / in den Bestandsgebäuden - ein Hinweis eingestellt, dass bei allen Baumaßnahmen an Gebäuden die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben nach §44 I BNatSchG zum Schutz von besonders geschützten und bestimmten anderen Arten zu beachten sind.

Fazit: Artenschutzbelange werden auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend spezifiziert. (Eine exakte Regelung für den engeren Eingriffszeitpunkt ist im Zuge der Angebotsplanung nicht möglich!)

4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Blick aus der freien Landschaft erfolgt primär von Westen und Norden. Für die Ansicht von Westen bleiben die Ufergehölze der Werra sowie überwiegende Anteile der Hangbewaldung zum Hochplateau ungeachtet einer neu zu schaffenden Wegeverbindung und eines in den Hang integrierten Bootshauses als Kulisse erhalten. Die nach Westen wirksamen Gebäudehöhen werden gegenüber dem Bestand nicht außenwirksam verändert, das außenwirksame Erscheinungsbild wird optimiert (Auflösung des typischen Kasernencharakters).

Für den Blick von Norden bleibt die bestehende Randhecke weitgehend erhalten und wird mit Obsthochstämmen als ortsrandtypischem Motiv ergänzt. Dahinter werden als langfristig ruhige Gebäudelandschaft die Ferienhäuser angeordnet, die damit als harmonisches Bild den neuen Siedlungsrand markieren sollen. Für den Blick von der K505 und dem Neubaugebiet wird eine neue Randbepflanzung aufgebaut, an die sich die baumüberstellten Standplätze des Campingbereichs angliedern. Die Außendarstellung wird damit auch zur K505 hin besser. **Die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Freizeitanlage und der K505 bleiben entsprechend der Festlegungen des Flächnutzungsplans im Zuge des BP 39.1 unüberplant.**

Summarisch wird die bisherige Kulisse einer Kasernenanlage somit außenwirksam teilverdeckt und mit für einen Ortsrand typischeren kleinkörnigeren Siedlungselementen vorgeblendet. Ergänzt wird dieses Bild durch eine gute Grunddurchgrünung mittels Ergänzung der vitalen Anteile des Baumbestandes.

Fazit: Das Orts- und Landschaftsbild wird mindestens gleichwertig neu gestaltet.

4.2.4 Sonstige Schutzgüter

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte (ff. Seiten) notwendig

Mensch / Gesundheit / Erholung

Die Nutzbarkeit des Geländes für Menschen steigt, insbesondere wird ein ehemals unzugängliches Gelände künftig für Freizeit- und Erholungsnutzungen zur Verfügung stehen. Hierbei werden die Ansprüche von Feierabend-, Wochenend- und Ferienerholung abgedeckt.

Fazit: Die Nutz- und Erlebbarkeit des Geländes für den Menschen verbessert sich.

Kultur- und Sachgüter

Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das seit November 2022 unter förmlichem Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble der ehemaligen Kaserne besteht Einigkeit, dass bei einem Erhalten der Ablesbarkeit der typischen Kasernenstrukturen eine Umnutzung zu fremdenverkehrlichen Angeboten unbedenklich ist.

Fazit: Die Denkmalausweisung steht einer touristischen Nutzung nicht entgegen.

4.2.5 Emissionen, Abfälle, Abwasser

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte (ff. Seiten) notwendig

Weder von den zulässigen Nutzungen im Dörflichen Mischgebiet noch von Ferienwohnungen sowie von Camping- oder Freizeiteinrichtungen sind per se schädliche Emissionen zu erwarten. Insbesondere die Schallkulisse eines typischen Campingplatzes / Reisemobilplatzes ohne über Einzelereignisse hinausreichende Eventangebote (z.B. Thementage) ist zu den vorhandenen Wohnnutzungen jenseits der Hirscheler Straße verträglich, mindestens so verträglich wie der südlich angrenzend bestehende Sportplatz. Die „Festwiese“ ist nach Westen orientiert, wo jenseits der Werra freie Feldflur angrenzt.

Das Abfallaufkommen eines Dörflichen Mischgebietes wie auch einer Campingeinrichtung wird typischerweise über die kommunalen Entsorgungseinrichtungen (regelmäßige Müllabfuhr, Wertstoffentsorgung, etc.) hinreichend bewältigt.

Die noch aus Kasernenzeiten vorhandene Klärgrube bietet nach Revitalisierung genügend Kapazitäten für die Aufbereitung der entstehenden Abwässer (300 EGW). Mittelfristig erfolgt dann ein Anschluss an den neuen Hauptkanal entlang der K505.

4.2.6 Kumulierungsrisiken

Eine Kumulierung von Negativwirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist aktuell nicht erkennbar. Ebenso sind in der näheren Umgebung keine bestehenden Umweltprobleme bekannt, die durch die Umsetzung der Bebauungsplanung verschärft werden könnten.

4.3 Externe Kompensation

4.3.1 Anforderungsprofil an externe Kompensation

(Wird zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt, wenn die Bilanzierung nach dem Thüringer Modell in der Entwurfsphase ein Erfordernis belegt)

4.3.2 Bereitstellung und Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen

(Wird bei Bedarf zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

4.4 Ergebnis der Bilanzierung nach dem Thüringer Modell

(vorläufig, da nach Vorgabe des BauGB noch unverfestigter Planungsstand)

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte notwendig

Das engere Thüringer Modell zur Bilanzierung geht im unbesiedelten Bereich von größeren zusammenhängenden Biotoptypeneinheiten der überwiegend natürlichen Pflanzengesellschaften bzw. innerhalb des Siedlungsgefüges von klar spezifizierbaren Nutzungseinheiten aus. Abgesehen vom Hang zur Werra kommt demnach nahezu ausschließlich die Biotoptypengruppe 9000 (Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung) bei Bestand wie Planung zur Anwendung, wobei es die Nutzungseinheit „Kaserne“ nicht gibt und das Definieren einer vergleichbaren Nutzungsstruktur sich als schwierig erweist. Aufgrund der Ausgangslage eines aufgegebenen ehemaligen Kasernengeländes mit einer sehr kleinteilig differenzierten, vielfach splitterartigen Mosaikstruktur an unterschiedlichsten Versiegelungen wie mehr oder weniger nutzungsbeeinträchtigten Biotoptypen sowie insbesondere einer Vielzahl an – aufgrund von Pflegedefiziten und Beschädigungen – vitalitätsgeschwächten bis abgängigen Gehölzen schien eine solch pauschalierende Bewertung für die umzäunte Kernfläche nicht zielführend. Deshalb wurde die gesamte Geltungsbereichsfläche in ihre unterschiedlichen Einzelflächen zerlegt und diese wurden einzeln bewertet, danach die Wertpunkte aufsummiert. Zur Kontrolle: Eine Bepunktung des Kasernengeländes als vergleichbar mit einer durchschnittlichen Gewerbefläche hätte i.M. 15 Punkte/qm ergeben.

In logischer Konsequenz müssen dann aber auch die neuen (bauleitplanerisch angestrebten) Nutzungseinheiten nach wesentlichen Festsetzungsinhalten aufgeschlüsselt und bewertet werden, um zu einem äquivalenten vergleichbaren Ergebnis zu kommen. Die pauschale Einordnung in durchschnittliche wohnbaulich genutzte Flächen (i.M. 20 Punkte/qm) und einen durchschnittlichen Campingplatz (i.M. 20 Punkte/qm) schien nicht angemessen.

Aufgrund der überwiegend stark vorgeschädigten Gehölzstrukturen werden – abseits zusammenhängender Gehölzbestände, die einem Biotop- bzw. Nutzungstyp zugeordnet werden können – die Einzelgehölze unter Berücksichtigung von Vitalität und Kronenvolumen mit gestufter Flächenüberdeckung als hälftige Zuschläge auf die Basis-Flächenwerte aufaddiert. Dies ergibt in der Summe dann für die anteilig überdeckte Fläche ebenfalls eine sinnvolle Bepunktung.

Die Auflagen aus dem Bescheid vom 23.02.2017 (Auflage zur Ersatzpflanzung von 12 Bäumen zur Campingplatzgliederung als Kompensation der Fällung von 2 Fichten, 1 Erle und 9 Pappeln) werden in der Endsumme berücksichtigt und durch Abzug verrechnet. Die auferlegte Gliederung der Camping-, WoMo- und Ferienhausflächen mit Gehölzen ist aus der Planzeichnung klar zu entnehmen. Es geht also nur darum, dass die Basis-Bilanzierung einen Überschuss im Gegenwert von mindestens 12 Laubbäumen aufweisen muss.

Die engere Bilanzierung wird in Text (Tabellen) und Karten gem. Anlagen durchgeführt. Das (vorläufige) Ergebnis (Abschätzung zur frühzeitigen Beteiligung) lautet:

Bestand	Punkte	Planung gem. Festsetzungen	Punkte
Flächenwert gem. Tabelle	273.025	Flächenwert gem. Tabelle	337.810
hälftiger Baumwert (als Zuschlag)	23.125	hälftiger Baumwert (als Zuschlag)	44.837
Zwischensumme	296.150	Zwischensumme	382.647
		Abzug 23.02.2017	10.500
Endsumme Bestand ≙ 11,03 Punkte/qm	<u>296.150</u>	Endsumme Planung ≙ 13,86 Punkte/qm	<u>372.147</u>

Damit muss die Kompensationsverpflichtung als erfüllt gelten (Aufwertung um knapp 25,7%).

5 Betrachtung umweltrechtlicher Belange, Teil III - Sonstige Angaben

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte notwendig

5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Rekonstruktion des Ausgangszustandes des Kasernengeländes musste auf unterschiedlichste Unterlagen, u.a. Bildmaterial, aus DDR-Zeiten zurückgegriffen werden, die in ihren Aussagen teilweise widersprüchlich waren. Insbesondere auch zu Leitungssystemen waren abschnittsweise gar keine Unterlagen vorhanden.

Die Tatsache, dass bei der Realerfassung relevanter Tierarten keine Hinweise auf Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten gefunden wurden, schließt nicht aus, dass sich bis zur Umsetzung der Bauleitplanung in der Bauphase oder danach nicht doch noch Exemplare einer streng oder besonders geschützten Art im Plangebiet niederlassen und Berücksichtigung finden müssen.

5.2 Angaben zum Monitoring

(Wird zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

5.2.1 Inhalte / Maßnahmen / Methoden

(Wird zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

5.2.2 Zeitpunkte (insbesondere der Erstüberprüfung)

(Wird zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(Wird zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

6 Herleitung des Maßstabes für eine Zuordnungsfestsetzung

(Wird - bei Bedarf - zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

7 Städtebauliche Abwägung

Anmerkung Nov. 2023: inhaltliche Änderung der nachfolgenden Texte (ff. Seiten) notwendig

Wesentliche grundsätzliche Abwägungsinhalte sind u.a. bereits den Kapiteln 3.6, 3.8 und 4.1 zu entnehmen.

Artenschutz Aussagen ohne vorherige Detailerhebungen im Zuge eines Sondergutachtens

Artenschutz greift zum Zeitpunkt des Eingriffs. Die realen Artenvorkommen zu diesem Zeitpunkt lassen sich jedoch derzeit aufgrund von Vorkommenswahrscheinlichkeiten nur abschätzen. Eine mittlerweile mehrjährige Beobachtung hat keine Artenvorkommen bestätigt, die nicht im zukünftigen Zustand des Geländes einen gleichwertigen Lebensraum vorfinden werden. Ein Verhinderungsgrund liegt definitiv nicht vor.

Andererseits sind die die Festsetzungsmöglichkeiten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch den abschließenden Festsetzungskatalog begrenzt. Notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen können mit Bezug auf die potentiell wesentlichen Artengruppen nur grundsätzlich formuliert werden. Zu den notwendigen Kontrollmaßnahmen bei Eingriffen in die Bau- oder Gehölzsubstanz bzw. den Uferbereich der Werra sind entsprechende Hinweise eingesetzt (keine Festsetzungsmöglichkeit).

Gehölbewertung

Der insgesamt traurige Zustand der im Rahmen der Kasernennutzung vielfach beschädigten Gehölze erfordert eine differenzierende Betrachtung, denn nur die vitalen Gehölze (Wertstufen 1+2) sind wirklich erhaltenswert, bereits bei den vitalitätsgeschwächten Exemplaren (Wertstufe 3) ist zwar der Bestandswert wichtig, eine längerfristige Erhaltungsmöglichkeit aber fraglich. Alle stark pflegebedürftigen / stark beschädigten sowie die bereits abgängigen oder gar definitiv abgestorbenen Gehölze (Wertstufen 4+5) bekommen zwar einen Restwert, haben – auch in Anbetracht des aktuellen Klimastresses - aber keine Zukunftsaussicht auf ein längerfristiges Überleben. Eine Bilanzierung / Kompensation kann keine Neupflanzung und langfristige Erhaltung für etwas fordern, das ohne Zutun in nächster Zukunft nicht mehr existieren wird. Der Wert von Totholzanteilen an sich kann ohnehin rechnerisch nicht abgebildet werden.

Gehölzfestsetzungen

Gemessen an dem optischen Gesamteindruck sind relativ wenige Gehölze definitiv zur Erhaltung festgesetzt. Diese Entscheidung ist dem überwiegend schlechten Zustand gerade auch der rahmenden Gehölzreihen geschuldet. Hier macht es wenig Sinn lagefixierte Festschreibungen zu treffen. Stattdessen wird flächenbezogen eine Mindestanzahl von nachzuweisenden Gehölzen festgesetzt, die eingehalten werden muss. So können „noch brauchbare“ Altgehölze stehenbleiben, im Zuge der weiteren Erschließung und Bepflanzung können jedoch verwundete oder abgängige Gehölze entnommen und durch lageoptimierte Neuanpflanzungen ersetzt werden. Teilweise sind auch erhaltungsfähige Gehölze nicht durch Planzeichen lagefixiert gesichert, sondern nur in der Summe der letztlich verbindlich nachzuweisenden Gehölze inkludiert. Hier sollen insbesondere Gestaltungsmöglichkeiten in der Umsetzung der Objektplanung offengehalten werden.

Grundlagenaufmaß

Aufgrund der starken Verebnung der Plateaufläche wird auf ein flächendeckendes Grundlagenaufmaß mit Höhenliniendarstellung verzichtet. Die punktuell angegebenen Höhen basieren auf Angaben aus alten Aufmaßplänen zur Kaserne (Plan vom 16.10.2000; Vermessungsbüro Schmidt, Eisenach) sowie teilweiser Ergänzung durch Einzelaufmäße des Verfassers.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung

Nach einem Grundstückstausch im Jahre 2021 sind – mit Ausnahme des Hanges zur Werra – alle Grundstücke in privater Hand des Investors. Eine formelle Bodenordnung erübrigt sich damit.

9 Flächenbilanz (vorläufig, hier mit Werten lt. Tabellen vom Juli 2023)

Bestand: gesamt ca. 26.854qm, davon
- bebaut bzw. voll versiegelt: ca. 6.540qm
- teilversiegelt: ca. 9.659qm
- begrünte Flächen: ca. 10.285qm
- Gewässer: ca. 370qm

Zulässigkeiten nach Festsetzungen (Vorentwurf): gesamt ca. 26.854qm, davon
- voll versiegelbar bzw. bebaubar: ca. 7.961qm
- teilversiegelbar: ca. 7.259qm
- begrünte Flächen: ca. 11.264qm
- Gewässer: ca. 370qm

Diese Werte sind der überschlägigen schutzgutbezogenen Eingriffsabschätzung in Kap. 4.2 zugrunde gelegt.

10 Erschließungskosten

(privat zu übernehmen; wird ggf. zum Entwurf / zur Auslegung ergänzt)

11 Rechtsgrundlagen / Quellenangaben

11.1 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse (mit Datum der Auslegung auf neuesten Stand zu bringen)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S.2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07. 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S.2020)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274; 2021 I S.123), zuletzt geändert durch Art.2 Abs.1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S.2834)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S.2513)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S.2254)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Art.3, Abs.3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S.3465)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S.49), zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S.323, 341)
- **Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2019, geändert durch Art.1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S.323, 340)
- **Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)** vom 20.07.2007, zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341)
- **Thüringer Umweltinformationsgesetz (ThürUIG)** vom 10.10.2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2017 (GVBl. S. 158)
- **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.2018 (GVBl. S.731, 735)
- **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11.12.2012, geändert durch Art.44 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S.731, 762)
- **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 16.10.2019 (GVBl. S.429, 433)

11.2 Sonstige Quellenangaben / Internetrecherche

- **TMLNU (1999)**: Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens
- **TMNLU (2005)**: Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell
- **TMUEN (2020)**: Vielfalt durch Vernetzung
- **NABU (2018)**: Mit dem Biber leben (Handlungsleitfaden)
- **Stadt Eisenach (2016)**: Flächennutzungsplan
- **Stadt Eisenach (2015)**: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan
- **IPU (2020)**: Gemeindliches Entwicklungskonzept für die westlichen Ortsteile Eisenachs
- **A. Kröger-Herke (2014)**: Gutachten zur Altlastenbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
- **TLDA, Dr. Kilian Jost**: eMail vom 15.07.2022 zum Denkmalstatus der ehemaligen Grenzkaserne
- **TLDA**, Schreiben zur Unterschutzstellung der ehem. Kaserne vom 23.11.2022

- **www.geoproxy.geoportal-th.de** (allgemeine Umweltinformationen)
- **www.tlug-jena.de** (allgemeine Umweltinformationen)
- **https://antares.thueringen.de** (allgemeine Umweltinformationen)

- **Marcus Orlamünder**: eMail vom 02.08.2021 zu Bibervorkommen

Anlage 1: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen mit Umweltschutzziele

Als Grundlage dient eine generalisierende Geamtliste in Form einer Checkliste. Die für das engere Planungsvorhaben konkret abgeprüften Gesetze, Verordnungen und Fachplanungen sind angekreuzt, werden bei Relevanz im Kerntext näher ausgeführt und konkretisiert.

I Europarecht (in den Fachgesetzen des Bundes und der Länder konkretisiert):

- Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG)
- FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)

II Fachgesetze des Bundes und des Landes:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

III Ergänzende Vorschriften:

- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Sportanlagen Schutzverordnung (18. BImSchV)
- Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 Emissionskontingentierung von 12/2006
- TA Lärm
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Wasserschutzgebietsverordnung

IV Schutzgebiet und Schutzobjekte:

- Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente (§24 BNatSchG, §13 ThürNatG)
- Biosphärenreservate (§25 BNatSchG, §13 ThürNatG)
- Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)
- Naturparke (§27 BNatSchG, §13 ThürNatG)
- Naturdenkmale (§28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG, §14 ThürNatG)
- Gesetzlich geschützte Biotop (§30 BNatSchG, §15 ThürNatG)
- Netz Natura 2000 (§31ff BNatSchG, §16 ThürNatG)
 - FFH-Gebiete
 - Europäische Vogelschutzgebiete
- Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere (Pauschalschutz; §39 BNatSchG, §18 ThürNatG)

V Fachplanungen und sonstige Datensammlungen:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Stadtentwicklungskonzept
- Ortsteilentwicklungskonzept
- IBA-Liste (IBA = Important Bird Area)
- Planung vernetzter Biotopsysteme (Biotopverbundplanung, §21 BNatSchG, §8 ThürNatG)
- Landschaftsplanung Umweltbericht zur Flächennutzungsplanung
- Biotopkartierung
- Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, nach Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten) bzw. Anlage 1 BArtSchV