

Stadt Eisenach



Bebauungsplan Nr. 46 “Auf dem Reitenberg“

Stadtteil: Neukirchen

Begründung

* Vorentwurf *

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

Juli 2010

61206 Wöllstadt

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
1.	Vorwort, Aufgabenstellung	1
2.	Ziele der Bauleitplanung	2
3.	Planungsvorgaben	3
4.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	9
5.	Ergebnis der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung	11
5.1	Relief, Geologie und Böden	11
5.2	Wasserhaushalt	13
5.3	Lokalklima	15
5.4	Potentielle natürliche Vegetation	16
5.5	Biotoptypen, Flora und Fauna	17
5.5.1	Flora der Biotoptypen	17
5.5.2	Fauna der Biotoptypen	24
5.6	Landschaftsbild	35
6.	Bauleitplanung	39
6.1	Bestehender Betrieb	39
6.2	Planung	42
6.2.1	Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen	42
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	45
6.3	Sonstige Festsetzungen	46
7.	Eingriffsbeschreibung und Bewertung	50
8.	Maßnahmen zur Eingriffsminderung, Ausgleich und Ersatz	53
8.1	Minderung der Eingriffe	53
8.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	54
8.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	55

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

1	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan	4
2	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf	6
3	Schutzgebiete nach dem EU-Recht	8
4	Lage im Raum	10
5	Geologische Übersicht	12
6	Hydrogeologische Einheiten	14
7	Flächenberechnung des Ist-Zustandes	41

FOTOVERZEICHNIS

1	Grünlandfläche Parzelle 420/4 tw. mit provisorischem Parkplatz außerhalb der derzeitigen Betriebsumzäunung	20
2	Begradigter Bach an der Nordgrenze knapp außerhalb des Geltungsbereiches	21
3	Zufahrtsstraße zum Betrieb und Wegeseitengraben	21
4	Parkplatz außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes	22
5	Schlüsselblume am Rande des Firmenparkplatzes	22
6	Bachverrohrung am Ostrand	23

FOTOVERZEICHNIS - Fortsetzung

		<u>Seite</u>
7	Natternzunge am Ostrand	23
8	Bachstelze auf Altholzstapel innerhalb des Firmengeländes	27
9	Mehlschwalbennest unterm Dachüberstand am derzeitigen Verwaltungsgebäude innerhalb des Firmengeländes	27
10	Turmfalke auf der 20 kV-Freileitung	28
11	Rotmilan im Beute-Suchflug über dem Erweiterungsgebiet	28
12	Schuppen mit Neuntöter-Brutbiotop	29
13	Brauner Waldvogel überall auf Distelblüten	32
14	Braunkolbiger Dickkopffalter	32
15	Hornkleewidderchen und Bockkäfer	33
16	Hornkleewidderchen und Trauerrosenkäfer	33
17	Wachtelweizenfalter	34
18	Weißrandiger Grashüpfer	34
19	Zufahrt von der Landesstraße aus	36
20	Plangebiet von Südosten über die Getreideäcker des Erweiterungsgebietes von der L 1016 aus gesehen	37
21	Kerngebiet mit Flutlichtbeleuchtung und befestigten Lagerflächen	37
22	Windkraftanlage im Bereich des nördlichen Lagerplatzes	38
23	Verwaltungsgebäude	40
24	Neu errichtetes Bürogebäude	40

1. Vorwort, Aufgabenstellung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Eisenach ist nördlich des Stadtteils Neukirchen, westlich der Landesstraße 1016, nördlich des Mihaer Berges eine vorhandene, gewerbliche Baufläche dargestellt (F 15), die von der Firma Reuss Holzverarbeitung, -recycling und Energieholz GmbH, genutzt wird.

Auf diesem Areal betreibt die Firma Reuss verschiedene Recyclingarbeiten und Unternehmungen (Altholzaufbereitung, Altholz-, Grünschnitt-, Altreifenumschlag sowie eine Holzbrikketieranlage mit maximal 15.000 t/a). Diese Nutzungen wurden auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt, wobei die Möglichkeiten für Erweiterungen der baulichen Anlagen nach dieser Gesetzesgrundlage erschöpft sind.

Es soll deshalb für geplante Erweiterungen nunmehr das Gesamtgebiet einem Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB unterworfen werden, der verbindliche Festsetzungen trifft, die auch die ökologischen und landschaftsästhetischen Belange berücksichtigen.

Die Firma Reuss plant mehrere Erweiterungen des Betriebsbereiches und des Recyclingangebotes. Dazu gehören die Erweiterung des Grünschnittumschlags, die Kapazitätserweiterung der Brikketieranlage, der Neubau von Büro und Sozialgebäuden. Die Errichtung eines mit naturbelassenen Hölzern befeuerten Biomasse-Heizkraftwerkes und die Errichtung einer Pelletieranlage mit Spänetrocknungsanlage, wird von der Fa. juwi Holding AG, Energie-Allee 1, 55286 Wörrstadt (RLP) geplant und betrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Neukirchen, Flur 4, die Flurstücke Nr. 416/3, 416/4, 417/3, 418/1, 419/1, 420/1, 421/1, 422/1, 423/3, 420/4 und 415 tw. mit insgesamt 121.680 m² (= 12,16 ha). Die Einbeziehung der Parz. 415 ist noch nicht endgültig geklärt, da diese von der Fa. Diegel, Transport GmbH, Eisenach-Neukirchen genutzt wird.

Es wird der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf dem Reitenberg“ im Maßstab 1: 1000 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wird aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt, es ist also keine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 (4) und 2 (a) BauGB erarbeitet.

2. Ziele der Bauleitplanung

• Oberziel

Der bestehende Betrieb soll mit seinen derzeitigen und künftigen Aktivitäten inkl. seiner Erweiterungsflächen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich sowie naturschutz- und wasserrechtlich abgesichert werden.

• Einzelziele

- Rechtliche Sicherung der Bestände, sofern sie den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen, naturschutz- und wasserrechtlichen Bestimmungen entsprechen. Sollten sie diesen nicht entsprechen, so sind die Bestände anzupassen.
- Erweiterung der Produktpalette um eine Biomasse-Heizkraftwerk sowie eine Pelletieranlage mit einer Spänetrocknungsanlage.
- Kapazitätserweiterung der vorhandenen Grünschnittumschlaganlage und der Brikettieranlage.
- Neubau von Sozial- und Bürogebäuden sowie Werkstattgebäuden.
- Regelung der rechtlichen Situation der in den bestehenden Lagerplatz bereits einbezogenen Windkraftanlage im Südwesten, insbes. auch was die Unfallverhütung der z.Zt. im unmittelbaren Bereich des Rotors stattfindenden Lagerplatzaktivitäten anbetrifft.

- Regelung der Erfordernisse des Lärm- und Staubschutzes sowie des Schutzes vor Gerüchen.
- Regelung der wasserrechtlichen Erfordernisse
- Regelung der naturschutzrechtlichen Erfordernisse
- Einbindung der Gesamtanlage in die Landschaft durch breite Laubholz-pflanzstreifen.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich der Eingriffe im wesentlichen in externen Zusatzgeltungsbereichen zum bebauungsplan oder über das bei der Untere-n Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Eisenach geführte Ökokon-to.
- Das Projekt soll als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen wer-den. Die im Südwesten vorhandene Windkraftanlage wird in das Industrie-gebiet einbezogen und soll langfristig entfallen.

3. Planungsvorgaben

- **Landesentwicklungsplan Thüringen, M. 1 : 100.000**

Im Landesentwicklungsplan ist das Gesamte Gebiet nördlich Eisenach als „Raum mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft“ eingetragen.

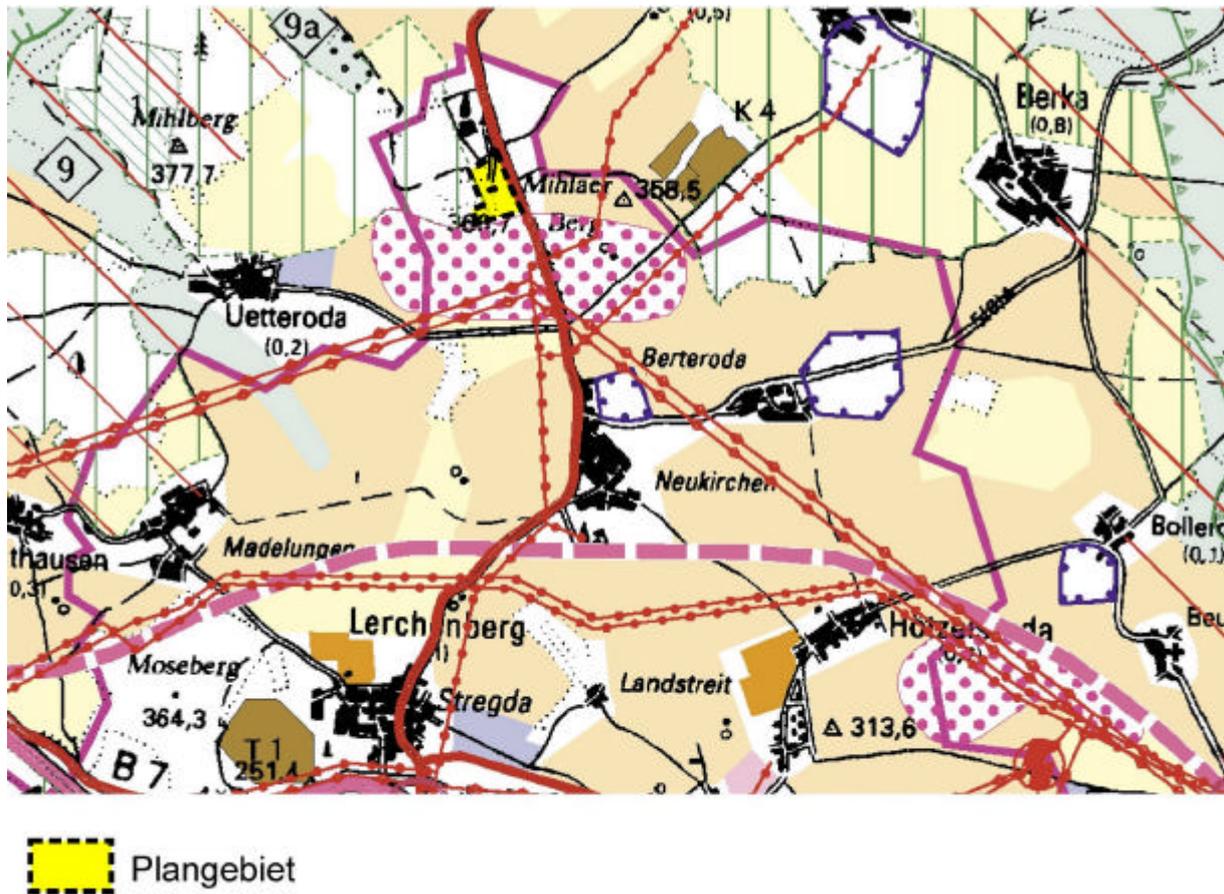
- **Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen September 1999**

(vgl. Abb. 1)

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet, das unmittelbar südlich an den Gewerbestandort angrenzt als „Vorranggebiet zur Nutzung der Windener-gie“ dargestellt.

Das Gewerbegebiet der Firma Reuss ist nicht dargestellt. Hier besteht im Plan lediglich eine weiße Fläche.

Abb. 1: Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen September 1999
(unmaßstäblich)



- **Flächennutzungsplan – Entwurf 2010 (vgl. Abb. 2)**

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2010 ist das Plangebiet als vorhandene gewerbliche Baufläche mit dem Planzeichen „GE“ dargestellt. Die Stadt plant jedoch den Entwurf an dieser Stelle, wie normalerweise üblich, als „G“ = gewerbliche Baufläche darzustellen.

Im Flächennutzungsplan sind des weiteren südlich angrenzend an das Plangebiet großflächig „Sondergebiete für die Windenergie“ dargestellt. Zahlreiche Windkraftanlagen sind hier bereits vorhanden.

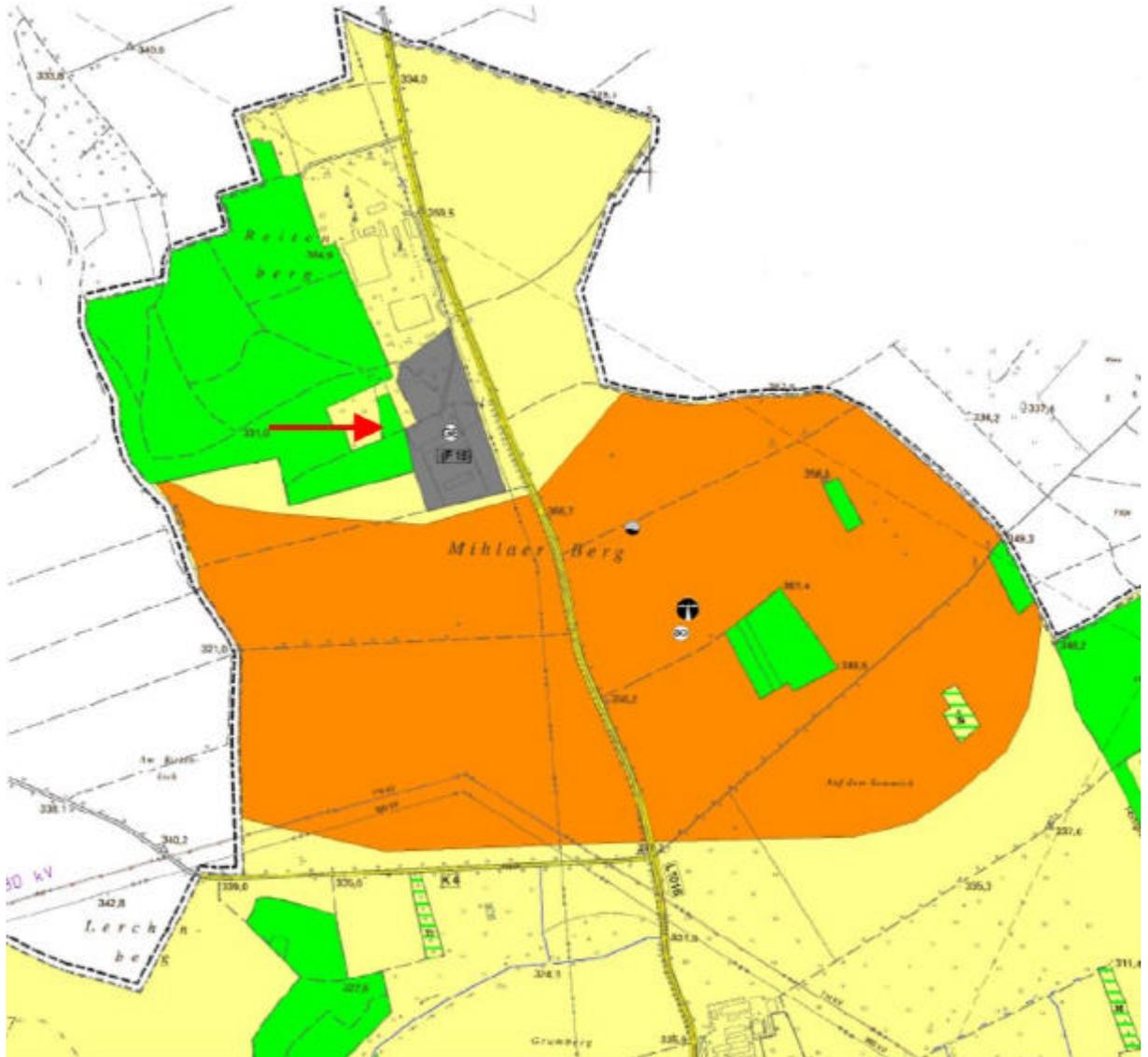
Die Einzel-Windkraftanlage, die im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht, ist im Flächennutzungsplan-Entwurf nicht in das „Sondergebiet für Windenergie“ einbezogen worden.

Ferner sind in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nördlich, östlich und südwestlich „Flächen für Landwirtschaft“ eingetragen. Hierzu gehört im Norden auch das große Hofgebiet der ehemaligen LPG.

Im Westen und Nordwesten sind „Flächen für Wald“ dargestellt. Im Osten ist die L 1016 als „Verkehrsfläche“ eingetragen.

Wasserschutzgebiete, Schutzgebiete nach dem EU-Recht sind in diesem Flächennutzungsplan-Entwurf in der Umgebung des Projektes nicht dargestellt.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – Entwurf 2010
(unmaßstäblich)



→ Plangebiet

- **Schutzgebiete**

- **Naturpark**

Der Naturpark „Thüringer Wald“ liegt weit ab vom Plangebiet im Südwesten von Eisenach. Der Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“ liegt ebenfalls weit ab nördlich des Plangebietes.

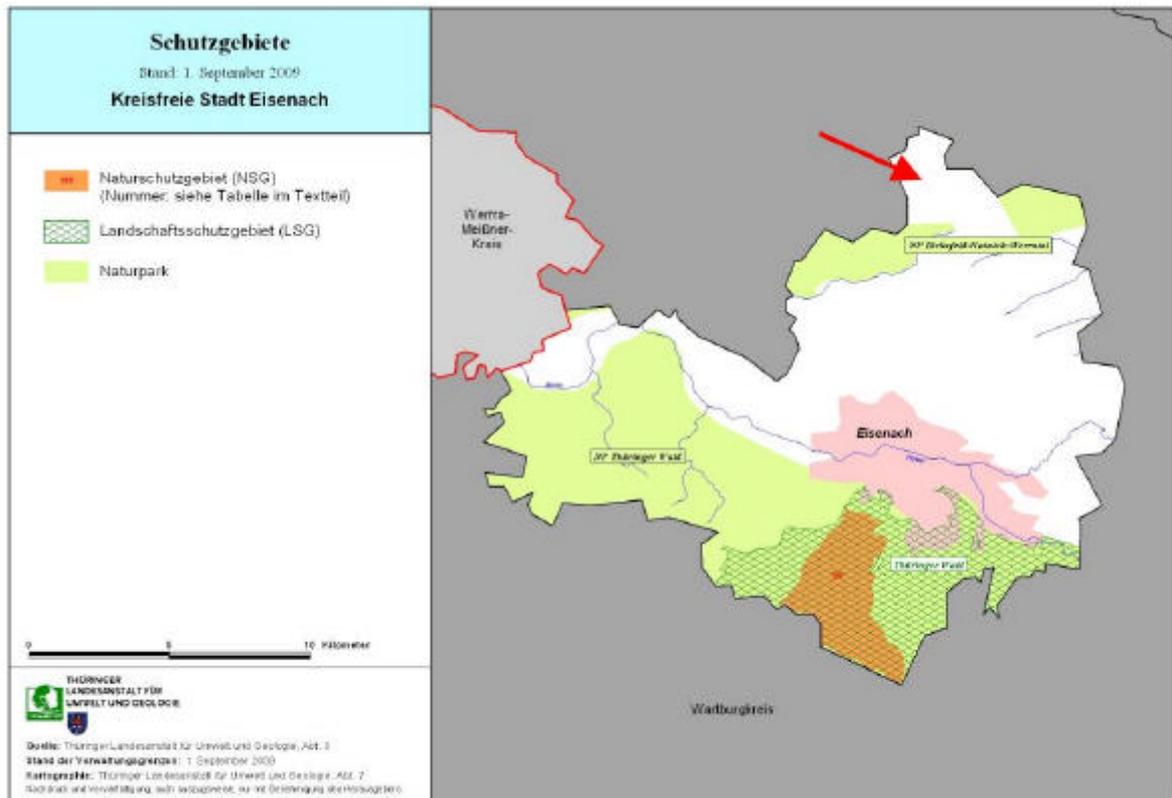
- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete in der Nähe des Projektes bestehen nicht.

- **FFH-Gebiete**

FFH-Gebiete bestehen in der Nähe des Plangebietes ebenfalls nicht. Das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 14 „Hainich“, entsprechend dem FFH-Gebiet Nr. 36 „Hainich“ grenzt in über 20 km Entfernung – außerhalb der Grenzen der Stadt Eisenach - nördlich an. Das FFH-Gebiet Nr. 35 „Creuzburger Werratalhänge“ grenzt an das Stadtgebiet Eisenach in ca. 25 km Entfernung westlich an.

Abb. 3 Schutzgebiete nach EU-Recht
(unmaßstäblich)



→ Plangebiet

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes (vgl. Abb. 4)

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit 5.1 „Innerthüringer Ackerhügelland“, welches den Nordostteil des Stadtgebietes Eisenach umfasst. (Quelle: Thüringer Landesanstalt für Umwelt Abt. 3, Dez. 1999)

Das Plangebiet liegt in rd. 355 bis 365 m Höhe üNN, nördlich des Stadtteils Neukirchen im Bereich des „Mihlaer Berges“ am Westrand der Landesstraße L 1016.

Das Gebiet liegt in der Flur 4 des Stadtteils Neukirchen und umfasst hier die Flurstücke. 416/3, 416/4, 417/3, 418/1, 419/1, 420/1, 421/1, 422/1, 423/3, 420/4 und 415 tw.

Im Westen grenzt die Parz. 415 (Acker und Kiefernwald) an, sowie die Waldwegeparzelle 427/2. Im Norden grenzt die Feldwegeparzelle 451/2 an. An selbige schließt sich ein mit Hecken besetzter Hang an, dahinter ein landwirtschaftlicher Großbetrieb (ehemalige LPG). Im Osten die Landesstraße 1016, im Süden der geschotterte Feldwege Parz. (...).

Abb. 4 Lage im Raum (M. 1 : 100.000)



➔ Plangebiet

5. Ergebnis der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung

5.1 Relief, Geologie und Böden

- **Relief**

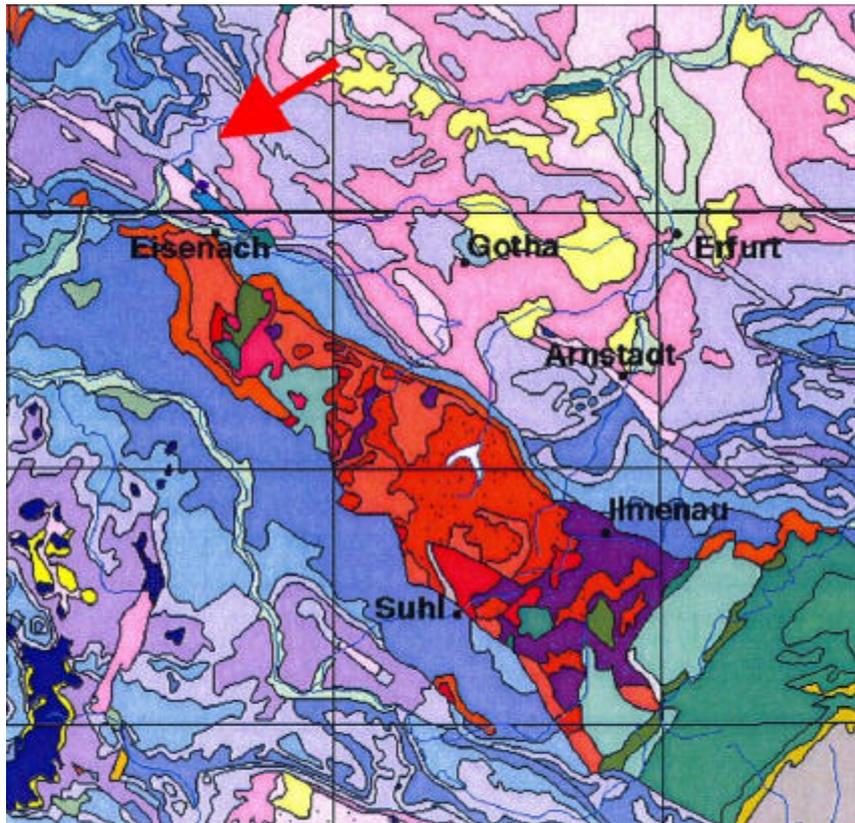
Das Plangebiet liegt auf der flachen Höhe des Mihlaer Berges in 366,7 m Höhe üNN an dessen Westhang, welcher eine sehr geringe Neigung von etwa 3 % aufweist. Etwas höher ist der bewaldete „Mihlberg“ im Westen mit 377,7 m Höhe üNN und der bewaldete „Harsberg“ östlich Mihla mit 409,7 m Höhe üNN.

- **Geologie (vgl. Abb. 5)**

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von Schichtgesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalkes und des Unteren Keupers aus der Triaszeit geprägt. Diese können teilweise mit pleistozänem Lößlehm überdeckt sein. Auf Muschelkalk deuten bereits im Gelände die südlichen Ackerflächen hin, auf denen Kalkschotter oberflächlich ansteht.

Abb. 5 Geologische Übersicht

(Geologische Übersichtskarte M 1: 200.000 Blatt Erfurt, CC 5526, Thüringer Anstalt f. Geologie)



Plangebiet

Legende zum Ausschnitt Erfurt

//f Holozän	//q Holozän	qw//f Weichsel-(Wärm-) Kaltzeit	//Lo Weichsel-(Wärm-) Kaltzeit
qs//f Saale-(Riß -)Kaltzeit	qe//g Elster-Kaltzeit	qpa//f Altpleistozän	qp//f Pleistozän ungegliedert
tmi Tertiär, Miozän ungegliedert	toi Tertiär, Oligozän ungegliedert	j Jura ungegliedert	ju Jura, Unterer Jura
k Trias, Keuper	km Trias, Mittlerer Keuper	kmST Trias, Mittlerer Keuper, Stubensandstein	kmS Trias, Mittlerer Keuper, Gipskeuper, Schülfsandstein
kn Trias, Unterer Keuper	m-k Trias, Muschelkalk und Keuper	m Trias, Muschelkalk	mo Trias, Oberer Muschelkalk
mm Trias, Mittlerer Muschelkalk	mm-mm Trias, Unterer und Mittlerer Muschelkalk	mu Trias, Unterer Muschelkalk	s Trias, Buntsandstein ungegliedert
so Trias, Oberer Buntsandstein	sm Trias, Mittlerer Buntsandstein ungegliedert	sm Trias, Mittlerer Buntsandstein	su Trias, Unterer Buntsandstein
z Perm, Zechstein	z Perm, Zechstein	z Perm, Zechstein ungegliedert	r Perm, Rotliegendes
cs Karbon, Oberkarbon	cst Karbon, Oberkarbon, Stefan	od Karbon, Unterkarbon	d Devon
o-si Ordovizium	o Ordovizium Fraserbach-Schichten, Tremadoc, Phycoden-Sch.	cb Kambrium Mittelsambrium	pzo Oberes Proterozoikum
t+B Tertiär	t+B Tertiär	t+Ph Tertiär	t+R Oberkarbon bis Rotliegend
t+An Oberkarbon bis Rotliegend	t+G Oberkarbon, z.T. Rotliegendes	t+G z.T. Oberdevon, Karbon	t+Gg Karbon bis Rotliegendes

- **Böden**

Die Böden gehören nach der Landwirtschaftlichen Standortkartierung Thüringen, M. 1 : 100.000, Blatt 47 Eisenach, Okt. 1977 zu den „Braunen Lößstandorten der Standortgruppe 10: Lößa = lößbestimmte Fahlerden“ (Diluvium).

Im Norden des Planungsraumes herrscht fluviatiles, lehmig-toniges Sediment vor, dort sind anhydromorphe Auenlehme und –schluffe (Alluvium) unter derzeitiger Grünlandnutzung vorhanden.

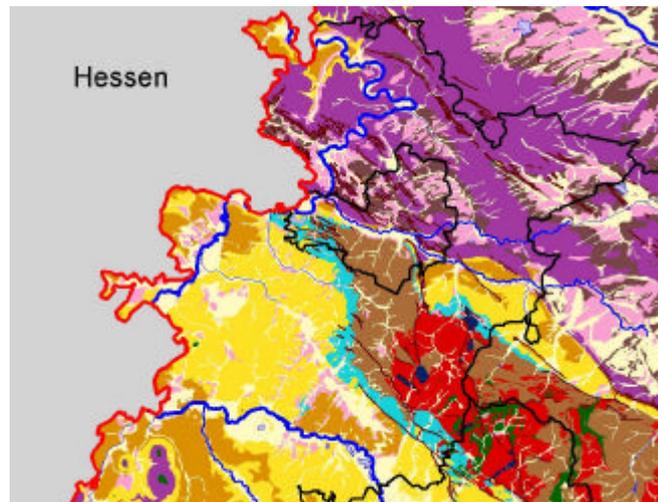
Die Äcker im Süden des Plangebietes zeigen zutage tretenden Muschelkalkschotter und sind als Rendzinen anzusprechen. Dieser Bodentyp ist jedoch in der oben erwähnten Standortkartierung nicht erwähnt.

5.2 Wasserhaushalt

- **Grundwasser (vgl. Abb. 6)**

Das Plangebiet am Westhang des Mihaer Berges liegt generell relativ grundwasserfern. Oberflächennahe Nassstellen sind jedoch in Grünland- und Gebüschzonen an der Westgrenze des bestehenden Betriebes am Böschungsfuß der betrieblichen Aufschüttung vorhanden. Die Karte der Hydrogeologischen Einheiten, der Thüringer Landesanstalt f. Umwelt M. 1 : 300 000, 1999 zeigt für den Norden der Stadt Eisenach, nördlich der Hörsel, als grundwasserführende Gesteine: Löß und Lößderivate sowie Kalkstein.

Abb. 6 Hydrogeologische Einheiten (M. 1 : 300 000)



Quelle:
Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Ref. 53
Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Kartographie:
Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Abt. 2
Stand der Verwaltungsgrenzen:
31. Dezember 1999
Nachdruck und Vervielfältigung, auch
auszugsweise, nur mit Genehmigung des
Herausgebers



THÜRINGER
LANDESANSTALT FÜR
UMWELT

• Oberflächengewässer

Am Nordrand des Plangebiets fließt ein kleiner, im Erdbett begradigter Bach Richtung Südwesten (Parz. 428/1). Er ist als Wegeseitengraben geführt und von ruderalen Grünlandausbildungen gesäumt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein weiterer Graben, der ebenfalls streckenweise als Wegeseitengraben am Westrand der Zufahrtsstraße geführt wird, oberhalb des Firmenparkplatzes nach Westen abknickt, und westlich des Parkplatzes, am Rand des dortigen kleinen Kiefernwäldchens, in einem betonierten Brunnenschacht verschwindet.

Er wird von Grünland und einem lockeren Gehölzsaum im Bereich der Zufahrtsstraße (u.a. Kiefer, Salweide) gesäumt. Letztlich führt ein Straßenseitengraben der L 1016 in Form der Parz. 423/3 innerhalb des Plangebietes nach Nordosten und mündet in den erstgenannten kleinen Bach. Das Plangebiet entwässert über dieses Grabensystem nach Nordwesten zur Werra hin. Die Gewässergüte der Hauptgewässer Nesse, Hörssel, Mandel und des vom Plangebiet der Werra zufließenden Grabens ist in der Gewässergütekarte von Thüringen aus dem Jahr 2006 der Thüringer Landesanstalt f. Umwelt und Geologie jeweils mit I bis II = „gering belastet“ eingetragen.

Dies gilt jedoch mit Sicherheit nicht für den als „Bach“ bezeichneten Graben am Nordrand des Plangebietes, der eher der Gewässergütekategorie II = mäßig belastet zuzurechnen ist, zumindest, was den Augenschein im Gelände anbetrifft.

- **Stillgewässer** und **Quellen** gibt es im Plangebiet nicht.

5.3 Lokalklima

Das nördliche Umland der Stadt Eisenach erhält im langjährigen Mittel einen Jahresniederschlag von 650 mm. Die Jahresmitteltemperatur im Norden des Stadtgebietes liegt bei + 8° C . (Quelle WIKIPEDIA 2010)

Im Plangebiet herrscht auf den noch unbebauten Flächen „Offenlandklima der Feldflur“ vor. Diese Standorte werden, da lediglich an einem flachen Westhang gelegen, allseits gut besont und sind windoffen.

Der südliche, bebaute Teil des Plangebietes zeigt lokalklimatische Merkmale eines „Siedlungsinnenklimas“ aufgrund der Bebauung und der mit Schotter und Asphalt befestigten Flächen.

Naturnahe, sommerliche Teilschattklimate bestehen kleinflächig unter Laubgehölzen am Westrand und teilweise am Südrand. Unter den lockeren Kieferngehölzen in der nördlichen Gebietsmitte besteht ein ganzjähriges Teilschattklima.

5.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation einer Landschaft umfasst diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich als Endstadien der natürlichen Sukzession (d.h. ohne menschlichen Einfluss) ausgehend von heutigen Standortbedingungen, einstellen würden. Im Planungsraum sind als potentielle natürliche Vegetation Ausbildungen von Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*) und Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*) im Wechsel oder in Durchdringung zu erwarten. (Anlehnung und Nomenklatur nach BOHN 1981¹).

Dominante Baumart ist auch hier die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), stamm- bis truppweise eingestreut sind Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie örtlich Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Eine Strauchschicht ist von Baumjungwuchs abgesehen nur sporadisch entwickelt, Artenbeispiele sind Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Eu- bis mesotrophente Laubmischwaldarten prägen die Krautschicht z.B. Wald-Veilchen (*Viola reichenbachiana*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Einblüt. Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Flattergras (*Milium effusum*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*) und Wald-Segge (*Carex sylvatica*).

¹ BOHN, U. Potentielle natürliche Vegetation. Schriftenr. f. Vegetationskde. H. 15, Bonn-Bad Godesberg 1981

5.5 Biotoptypen, Flora und Fauna

5.5.1 Flora der Biotoptypen

Biototyp. ACKER

Acker ist im Südosten, Südwesten und Süden des Plangebietes auf den Parz. 421/1, 422/1 tw. und 415 tw. vorhanden.

Als kennzeichnende Ackerwildkrautarten sind hier u.a. Vertreter der Knöterich-Gänsefuß-Gesellschaften (Polygono-Chenopodietalia) zu erwarten so u.a. *Lamium purpureum* (Rote Taubnessel), Ruten-Melde (*Atriplex patula*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Sonnenwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*) und Schlitzblättriger Storchschnabel (*Geranium dissectum*).

Aufgrund des intensiven Nutzungsgrades sind im Plangebiet Ackerwildkrautfluren nur fragmentarisch zu erwarten. Vor allem fehlen häufig Arten, die an natürliche Standortfaktoren wie z.B. an den Basengehalt des Bodens, den Wasserhaushalt u.a.m. in besonderer Weise angepasst sind, also solche mit enger ökologischer Amplitude. Diese Arten sind häufig Charakterarten von Pflanzengesellschaften (Assoziations- und Verbandesebene); fehlen sie, so entstehen Fragmentgesellschaften wie im Plangebiet auch.

Biototyp: GRÜNLAND

Grünland ist im Norden des Plangebietes (Parz. 420/4 tw.) konzentriert. Kleinflächiger ist dieser Biototyp im Bereich der randlichen Erdwälle am Süd- und Ostrand des vorhandenen Gewerbebetriebes zu finden.

Typische Grünlandarten sind im Plangebiet u.a. Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhl. Rispengras (*Poa trivialis*), Wiesenampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Hornkraut (*Cerastium holosteoides*).

Im unmittelbaren Bereich der Grabenböschung am Nordrand des vorhandenen Firmenparkplatzes treten als Magerkeitszeiger Blaugrüne Segge (*Carex flacca*) und Echte Schlüsselblume (*Primula veris*) auf.

Im Nordwesten des Plangebietes kommen als Differentialarten Stickstoffzeiger so u.a. Brennessel (*Urtica dioica*), Stumpfbblatt, Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Wilde Karde (*Dipsacus sylvestris*) sowie Feuchte- und Wechsellnassezeiger vor, u.a. Riesen-Straußgras (*Agrostis stolonifera prorepens*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*) und vereinzelt Gold-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus* agg.).

Ruderales Grünlandausbildungen sind im Bereich der randlichen Erdwälle konzentriert, hier sind als Differentialarten neben den Grünlandarten typische Saum- und Ruderalarten vertreten, u.a. Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*) sowie als Pionierart u.a. Gekielter Feldsalat (*Valerianella carinata*).

Biotoptyp: STAUDENFLUR

Staudenfluren nasser Standorte sind im Plangebiet im Bereich der vorhandenen Gräben zu finden, Artenbeispiele sind Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*).

Staudenfluren nitrophiler Standorte sind u.a. im Traufbereich des alten, landschaftsbildprägenden Weißdorns (*Crataegus monogyna*) im Norden sowie im Saumbereich der Gehölze u.a. am Westrand des bestehenden Firmengeländes. Aspektprägende Arten sind Brennessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und Filzige Klette (*Arctium tomentosum*) sowie Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*).

Biototyp: GEHÖLZSTRUKTUREN

Im Norden des Plangebietes ist ein alter, landschaftsbildprägender Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *C. laevigata*) erhalten.

Entlang der Wegeseitengräben haben sich vereinzelt Kiefer (*Pinus sylvestris*), und Salweide (*Salix caprea*) angesiedelt.

Am Ostrand des bestehenden Firmengeländes hat sich ein Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*) entwickelt, beigemischt ist Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Im Bereich des bestehenden Erdwalls im Süden sind u.a. Rosen (*Rosa div. spec.*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) vorhanden.

Biototyp: KLEINWALD

Im Norden des bestehenden Firmengelände, grenzübergreifend nach Nordwesten und Norden ist ein aus Kiefer (*Pinus sylvestris*) bestehender Kleinwald vorhanden. Aufgrund der lockeren Baumdeckung hat sich eine grasige Krautschicht entwickelt.

Eine Strauchschicht ist nur lückig entwickelt, aspektprägende Arten sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), vereinzelt auch Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Biototyp: GRABEN

Die sporadisch wasserführenden Gräben im Plangebiet werden von Grünland gesäumt. Im Bereich der Gräben haben sich vereinzelt Staudenfluren nasser Standorte angesiedelt, vgl. hierzu jeweils die Beschreibung unter dem entsprechenden Biototyp.

Im Bereich des Grabenbettes sind vereinzelt Bachbunze (*Veronica beccabunga*) und Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) vorhanden.

Biotoptyp: GRÜNFLÄCHE

Im Norden des bestehenden Firmengeländes ist eine Grünfläche vorhanden, hier ist neben einer Rasenfläche, eine mit Kriechmispel (*Cotoneaster spec.*) gesäumter Böschungshang vorhanden. Des weiteren wurde um das hier vorhandene kleine Haus (Büro) ein kleiner Erdwall angelegt, der mit Ziergehölzen bepflanzt wurde so u.a. diverse Spiersträucher und Fünffingersträucher (*Spiraea div. spec.*, *Potentilla div. spec.*). Am östlichen Rand der Einfahrt befindet sich eine ältere Thuja (*Thuja occidentalis*).

Foto 1 Grünlandfläche Parzelle 420/4 tw. mit provisorischem Parkplatz außerhalb der derzeitigen Betriebsumzäunung (Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Im Hintergrund der geschotterte Parkplatz, dahinter (blau) der Container an der Eingangswaage.

Im Hintergrund vorne rechts ein naturdenkmalwürdiger Weißdorn-Solitär, unbedingt zu erhalten. Im Hintergrund – gegen den Himmel – benachbarte Windkraftanlagen.

Foto 2 Begradigter Bach an der Nordgrenze knapp außerhalb des Geltungsbereiches (Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Im Vordergrund Reste von Brennesselbewuchs und Wilder Karde und rechts im Bild Heckengelände mit Brutplatz der Nachtigall, der Zaungrasmücke, der Mönchsgrasmücke, der Gartengrasmücke.

Foto 3 Zufahrtsstraße zum Betrieb und Wegeseitengraben (Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Im Hintergrund der derzeitige Betrieb mit dem blauen Container an der Eingangswaage.

Foto 4 **Parkplatz außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes**
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Im Vordergrund die Zufahrtsstraße.

Foto 5 **Schlüsselblume (Primula veris) am Rande des Firmenparkplatzes**
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Foto 6 Bachverrohrung am Nordrand des Plangebietes
an der Schotterwegkreuzung (Foto B. Möller, Juli 2010)



Foto 7 Natternzunge (Echium vulgare) am Schotterweg am Nordrand des
Plangebietes (Foto B. Möller, Juli 2010)



5.5.2 Fauna der Biotoptypen

- **Säuger**

Großsäuger sind außerhalb des eingezäunten Areals mit freiem Zugang zu den angrenzenden Wäldern wie folgt vertreten: Rehwild, Hase, Fuchs, sporadisch Schwarzwild. Im abgegrenzten bebauten Bereich vermuten wir den Steinmarder, was jedoch noch nachzuweisen wäre.

Als Kleinsäuger sind Feldmaus und Maulwurf vertreten. In den angrenzenden Heckenbereichen auch der Igel, in den Kiefernkleinwäldern das Eichhörnchen (rote Form).

Fledermausarten wurden aufgrund der Kälte am Begehungstag auch abends nicht bestätigt, dürften jedoch im Planungsraum zumindest Jagdgebiete haben. Weit und breit sind keine Altbäume mit Höhlungen vorhanden, jedoch könnten im bebauten Bereich zumindest Sommerhangplätze existieren. Dies wird noch untersucht.

- **Vögel**

Trotz des kalten und regnerischen Wetters Anfang Mai konnte von uns eine artenreiche Vogelwelt in der Projektumgebung und auf den Erweiterungsflächen festgestellt werden. Anhand singender, revieranzeigender Vogel Männchen wurden am 12.04.2010 folgende in der Tab. 1 aufgezählten Vogelarten bestimmt.

Am 14.07.2010 wurde ein 2. Durchgang zur faunistischen Erhebung gemacht, mit Schwerpunkt Insekten, insbes. Wiesenschmetterlinge und Heuschreckenarten.

Tab. 1 Brutvogelarten im Projektgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung (Rote Liste BRD 2000 / Rote Liste Thüringen 2009)

Name	Standort	Brutpaar	Rote Liste BRD / THÜR
Bachstelze (Motacilla alba)	im bebauten Bereich	2	- / -
Baumpieper (Anthus trivialis)	lichtes Kieferngehölz beim Schotterparkplatz	1	- / -
Buchfink (Fringilla coelebs)	in den randlichen Kleinwäldern	3	- / -
Dorngrasmücke (Sylvia communis)	im Heckengelände am Nordrand und auf dem Wall am Südrand	2	- / -
Elster (Pica pica)	in angrenzenden Waldrandzonen	2	- / -
Feldlerche (Alauda arvensis)	auf den Äckern im Osten und Südwesten und Süden	3	3 / -
Feldsperling (Passer montanus)	im bebauten Bereich	1	- / -
Fitislaubsänger (Phylloscopos trochilus)	in den Waldrandzonen im Westen und Norden	3	- / -
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	im Heckengelände am Nordrand	1	- / -
Girlitz (Serinus serinus)	in den parkartigen Gehölzen	2	- / -
Goldammer (Emberiza citrinella)	in allen Randhecken	ca. 5	- / -
Grünfink (Carduelis chloris)	in den Parkgehölzen	2	- / -
Hänfling (Carduelis cannabina)	in den umgebenden Hecken	ca. 3	- / -
Hausperling (Passer domesticus)	im bebauten Bereich	ca. 3	- / -
Heckenbraunelle (Prunella modularis)	in den parkartigen Gehölzen und im Heckengelände im Norden	ca. 5	- / -
Kolkrabe (Corus corax)	überfliegend, am 14.07.2010	2 Nahrungsgast	- / -
Kuckuck (Cuculus canorus)	in den Waldbereichen im Norden und Westen	1	V / -
Mäusebussard (Buteo buteo)	auf Balz- und Beuteflug über dem Projektgebiet	Nahrungsgast	- / -
Mehlschwalbe (Delichon urbica)	Brutvogel an den Gebäuden im Betrieb	ca. 6	3 / 3
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	in den parkartigen Gehölzen und im Heckengelände am Nordrand	ca. 5	- / -

Fortsetzung Tab. 1

Name	Standort	Brutpaar	Rote Liste BRD / THÜR
Nachtigall (Luscinia megarhynchos)	außerhalb in den östlichen Gebüsch, östlich des Baches, revieranzeigendes Männchen am 10.05.2010	2	- / -
Neuntöter (Lanius collurio)	im Schlehengebüsch am Nordostrand am Waldrand westlich des Baches 14.07.2010 mind. 3 ausgeflogene Jungvögel	1	- / -
Rabenkrähe (Corone corone)	in angrenzenden Waldrandzonen	3	- / -
Ringeltaube (Columba palumbus)	in angrenzenden Kleinwäldern	2	- / -
Rotmilan (Milvus milvus)	im Beutesuchflug über dem Projektgebiet	Nahrungsgast	VSR-Richtlinie (Anhang I) / 3
Stieglitz (Carduelis carduelis)	in den parkartigen Gehölzen	ca. 3	- / -
Turmfalke (Falco tinnunculus)	auf Krähenestern im Beeich angrenzender Waldränder	1	.- / -
Zaungrasmücke (Sylvia curruca)	im Heckengelände am Nordrand	1	- / -
Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)	im Heckenbereich im Norden	1	- / -

Foto 8 Bachstelze auf Altholzstapel innerhalb des Firmengeländes
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Foto 9 Mehlschwalbennest unterm Dachüberstand am derzeitigen Verwaltungsgebäude innerhalb des Firmengeländes
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Foto 10 Turmfalke auf der 20 kV-Freileitung
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Im Hintergrund eine Windkraftanlage direkt südlich außerhalb des Firmengeländes.

Foto 11 Rotmilan im Beute-Suchflug über dem Erweiterungsgebiet
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Foto 12 Schuppen mit Neuntöter-Brutbiotop am Waldrand
am Nordwestrand des Plangebiets (Foto B. Möller, Juli 2010)



- **Amphibien**

Amphibienvorkommen beschränken sich auf den Grasfrosch (*Rana temporaria* RL BRD V)) und die Erdkröte (*Bufo bufo*), die in den wassergefüllten Gräben kaum Laichmöglichkeiten finden, jedoch in den randlichen Gebüschern und Wäldern zumindest Landbiotop haben. Zum laichen müssen diese Arten in Gebiete außerhalb des Planungsraumes wandern.

- **Reptilien**

Im Wiesenbereich an der Westgrenze wurde von uns die Zauneidechse (*Lacerta agilis* – RL BRD 3 / THÜR „nicht gefährdet“) festgestellt.

- **Insekten**

Der **Trauer-Rosenkäfer** (*Oxythyrea funesta*) ist „stark gefährdet“ (Rote Liste BRD) und stammt ursprünglich aus ausgesprochenen Wärmegebieten, vor allem in Nordafrika und im übrigen Mittelmeerraum. Er besiedelt blütenreiche Wiesen, Waldränder, Steppenheiden und ähnliche Vegetationsstrukturen vorzugsweise auf Kalkböden und ist durch den Klimawandel in Ausbreitung begriffen. Die Larven ernähren sich von Pflanzenwurzeln, die Imagines (erwachsene Käfer) von Pollen und sind deshalb bei ihren Blütenbesuchen gut zu beobachten. Die Weibchen legen nur wenige Eier jeweils einzeln in den Boden. Die Imagines schlüpfen vor dem Herbst oder bleiben bis zum nächsten Frühling im Boden. Sie fliegen von Mai bis Juli. In einigen Bundesländern fehlt diese Art völlig, in anderen wie zum Beispiel in Bayern ist sie selten und stark gefährdet. Als Fördermaßnahmen gelten u.a. naturnahe, extensive Beweidung.

Foto 13 Trauer-Rosenkäfer und Hornklee-Widderchen beim Blütenbesuch in der Staudenflur am Westrand des Plangebiets (Foto B. Möller)



Das Hornklee-Widderchen (*Zygaena trifolii*) ist „gefährdet“ (Rote Liste BRD) und lebt in feuchten Wiesen und Staudenfluren. Die Falter suchen zum Nektartrinken auch viele Blüten in anderen Biotoptypen auf.

Foto 14 **Hornklee-Widderchen und ein Bockkäfer auf einer Distelblüte**
(Foto B. Möller, Juli 2010)



Foto 15 **Brauner Waldvogel überall im Plangebiet auf Distelblüten**



Foto 16 Braunkolbiger Dickkopffalter – überall im Plangebiet auf Blüten
(Foto B. Möller, Juli 2010)



Foto 17 Wachtelweizenscheckenfalter auf Distelblüte
(Foto B. Möller, Juli 2010)



Foto 18 Weißbrandiger Grashüpfer überall im Grünland
(Foto B. Möller, Juli 2010)



5.6 Landschaftsbild

Der Planungsraum gehört zur naturräumlichen Einheit 5.1 „Innerthüringer Ackerhügelland“. Das Plangebiet mit seiner Umgebung entspricht diesen naturräumlichen Gegebenheiten: etwas sichtexponierte Lage am flachen Westhang des Mihlaer Berges, mit Höhenunterschieden innerhalb des Geländes von weniger als 20 m.

Die bereits bebaute und mit Lagerplätzen belegte Kernfläche des Betriebes ist z.T. geschottert, z.T. asphaltiert und z.T. mit Betonplatten belegt. Auf diesen Flächen (außerhalb der Gebäude) werden Altreifen, Altholz, Steine, Kistenreste etc. zwischengelagert. Die vorhandene randliche Eingrünung reicht nicht aus, um diese Materiallagerstapel gegen Sicht von außerhalb abzusichern.

Ferner sind drei Hallengebäude vorhanden mit Satteldächern. Das nördliche dient der Brikettproduktion, das mittlere als Werkstatt und das südliche als Lagerhalle. Diese drei älteren Hallengebäude sind von Nordosten und Südosten her weithin sichtbar (vgl. Foto 19 + 20).

Am Südrand des bestehenden Betriebsgeländes wird selbiges durch einen ca. 2 m hohen Erdwall begrenzt, der fast durchgehend mit jüngeren Laubgehölzen begrünt ist und für eine wirksame Einbindung der Anlage, zumindest zur südlichen Feldflur hin, sorgt.

Am Westrand sind die Einzäunungen tw. verschwunden.. Am Nordwestrand wurde eine Windkraftanlage errichtet, die im Nutzungskonflikt mit dem angrenzenden Lagerplatz steht. Das Lagergut reicht hier bis zum Sockel der WKA. (vgl. Foto 22)

Dieser Südwestrand ist nicht eingegrünt und somit weithin sichtbar im Bereich der angrenzenden Ackerflur.

Der Nord- und Nordwestrand ist durch das dort bestehende Kieferngehölz gut in die Landschaft eingebunden, so dass der Betrieb hier ausreichend Sichtschutz hat.

Der Ostrand ist tw. mit einem Sichtschutzwall versehen, auf dem allerdings nur spärliche Begrünung vorhanden ist. Gegenüber der nahen L 1016 ist das Gebiet trotzdem gut abgeschirmt, da die Landesstraße von einem dichten Laubgehölzgürtel gesäumt wird.

Das Erweiterungsgebiet im Norden wird von mittelintensiv genutzten Wiesen geprägt. Der kleine Bach an der Nordgrenze ist ohne Gehölzsaum und hebt sich somit im Landschaftsbild kaum von den angrenzenden Wiesen ab. (vgl. Foto 2). Als landschaftsprägende Gehölze in diesem Erweiterungsteil sind ein alter Weißdorn-Solitär am Verbindungsweg zu nennen sowie einige kleinere Gehölzstreifen an der Zufahrtsstraße und im Bereich des Parkplatzes.

Foto 19 Zufahrt von der Landesstraße aus
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Links im Bild die L 1016.

In der Bildmitte, schräg nach hinten verlaufend, die private Zufahrtsstraße und die 20 kV-Freileitung der e-on Thüringen.

Im Bildhintergrund rechts eine der großen Lagerhallen mit zusammengeschobenen Haufen zerbrochener Holzkisten sowie am Horizont der benachbarte Windpark.

Foto 20 Plangebiet von Südosten über die Getreideäcker des Erweiterungsgebietes von der L 1016 aus gesehen
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Foto 21 Kerngebiet mit Flutlichtbeleuchtung und befestigten Lagerflächen
(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Foto 22 Windkraftanlage im Bereich des nördlichen Lagerplatzes
(Foto: B. Möller; Juli 2010)



6. Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes umfasst 121.680 m².

6.1 Bestehender Betrieb

- **Baugebiet 1: Ist-Zustand Juli 2010**

Das Baugebiet 1 umfasst mit seinen bisher bestehenden Teilen 38.537 m² Fläche. Dieses Baugebiet ist vorhanden und stellt den Kern des derzeitigen Betriebes Reuss Holzverarbeitung, -recycling und Energieholz GmbH dar.

Es handelt sich um folgende Einzelgebäude (von Süd nach Nord, vgl. Gebäudenummern in der Bestandskarte 1):

1. Halle 1: 85,0 m lang, 50,0 m breit, z.Zt. Lagerhalle auf Parz. 418/1- 420/1
2. Halle 2 90,0 m lang, 20,0 m breit, z.Zt. Werkstatt auf Parz. 420/4 tw.
3. Halle 3 90,0 m lang, 45,0 m breit, z.Zt. Holzbrikettproduktion 420/4 tw.
4. Gebäude 4 19,4 m lang, 12,3 m breit , z.Zt. zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit verglastem, eingeschossigen Vorbau (Foto 23)
5. Gebäude 5 10,9 m lang, 9,8 m breit, z.Zt. eingeschossiges neu errichtetes Bürogebäude auf Parz. 420/4 tw. (Foto 24).

Die Hallen 1 – 3 werden in einen Teilbereich des Baugebietes 1 integriert. Die Gebäude 4 und 5 werden in das Baugebiet 1 a eingeordnet

Die Zufahrt zum Gesamtgelände erfolgt von Norden her über die bestehende Landesstraße L 1016, über eine firmeneigene, asphaltierte Straße, welche eine Breite von ca. 4 m aufweist.

Foto 23 **Verwaltungsgebäude, zweigeschossig mit eingeschossigem Vorbau**

(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



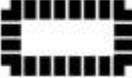
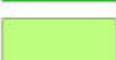
Foto 24 **Neu errichtetes Bürogebäude mit Pausenraum**

(Foto: Bernd von Eschwege; Mai 2010)



Abb. 7

Berechnung der Realnutzung zum Bebauungsplan B46 "Auf dem Reitenberg" der Stadt Eisenach

	Grenze des Geltungsbereiches	121.680 m²
	Acker; i.d.R. steinig mit Getreideanbau	21.210 m²
	Grünland / Grünland ruderal	42.000 m²
	Staudenflur	635 m²
	Kiefernbetonter Nadelwald mit geringen Laubwaldanteilen, vor allem im Unterwuchs	8.940 m²
	Private Grünflächen	2.065 m²
	Privater Eingrünungsstreifen	3.660 m²
	Schotterflächen und Schotterwege	26.230 m²
	Versiegelte Flächen und Asphaltwege	12.340 m²
	Gebäude und Windkraftanlage	4.420 m²
	Wasserflächen	180 m²



6.2 Planung

Die Baugebiete werden grundsätzlich als „Industriegebiete“ gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- **Baugebiet 1**

Das Baugebiet 1 umfasst 36.330 m² und schließt die vorhandenen gewerblichen Anlagen und Lagerplätze mit ein.

- **Baugebiet 1a**

Das Baugebiet 1 a umfasst – nördlich vom Baugebiet 1 – 6.556 m² und schließt das vorhandene zweigeschossige Bürogebäude sowie das neuen eingeschossige Gebäude mit Besprechungsraum nördlich davon mit ein.

- **Baugebiet 1b**

Das Baugebiet 1 b östlich der vorhandenen Werkstraße umfasst 33.054 m² Acker und Grünland. Hier ist noch keine Teilfläche bebaut.

- **Baugebiet 2**

Das Baugebiet 2 im Norden umfasst 24.850 m², auf z.Zt. noch unbebauter Wiese.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den genannten Baugebieten

- In den als Baugebiet 1, 1a, 1b und 2 gekennzeichneten Bereichen (Industriegebiete gemäß § 9 Absatz 1 BauNVO) sind zulässig:
 - .. Gewerbebetriebe aller Art, insb. Heizkraftwerke, Pelletieranlagen (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).
 - .. Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 9 Abs. 2 BauNVO).
 - .. Lagersilos und oberirdische Tanks mit einem Fassungsvermögen von max. 6.000 m³ (§ 1 Abs. 9 BauNVO).(Die Bestimmungen des UVPG und des BimschG bleiben unberührt)

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - .. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
 - .. Einzelhandelsbetriebe für Produkte, die in nach diesem Bebauungsplan zulässigen Gewerbe- und Industriebetrieben selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden bis max. 400m² Verkaufsfläche pro Gewerbe- und Industriebetrieb (§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO).
 - .. Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § Abs. 9 BauNVO).

- Nicht zulässig sind:
 - .. Öffentliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - .. Windkraftanlagen und Vergnügungsstätten.
 - .. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in den Baugebieten 1, 1a, 1b und 2

- **Baugebiet 1, 1a und 1b:**

In den Baugebieten 1, 1a und 1 b sind neben den teilweise in 1 schon vorhandenen gewerblichen Nutzung, die Möglichkeiten eröffnet weitere Gewerbehallen zu errichten mit insges. 16.400 m² Gebäudegrundfläche, inkl. der vorhandenen Gebäude im Baugebiet 1. Hier durch soll die Möglichkeit eröffnet werden für weitere gewerblich-industrielle Produktionsstätten.

Der Südwestteil des Baugebietes 1 in dem z.Zt. noch eine vorhandene Windkraftanlage steht, wird als Industriegebiet außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude im Baugebiet 1 sind grundsätzlich eingeschossig.

Im Baugebiet 1 a können neben den beiden vorhandenen Gebäude weitere zweigeschossige Gebäude innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Fläche von 3.150 m² errichtet werden.

Im Baugebiet 1b, das optional als „Stammholzlager-Reserveplatz“ vorgesehen ist, und 33.054 m² umfasst, können als Alternative auch innerhalb der dortigen Baugrenze, von 15.000 m² eingeschossige Gewerbegebäude aller Art vorgesehen werden.

- **Baugebiet 2: als Option ist hier ggf. eine „Holzpellets-Produktionsanlage“ und ein Bioheizkraftwerk vorgesehen**

Das Baugebiet 2 hat eine Fläche von 24.850 m² und eine Grundflächenzahl von 0,8. Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 27 m, Silos sind bis 33 m Gesamthöhe zulässig.

Das Baugebiet 2 leidet maßgeblich an der Größe und der Anzahl der Option geplanten Gebäude Holzpellets-Produktionsanlage, Bioheizkraftwerk, zugehörige Lagerflächen für diese beiden Werke sowie notwendige Lkw-Rangierflächen. Außerdem plant die Fa. Reuss möglicherweise als Option in diesem Bereich noch Trocknungsboxen und eine Erweiterungsfläche für die bislang im Baugebiet 1 stattfindende Pelletierung und Brikettierung.

Sowohl an der Westgrenze zur freien Landschaft hin, als auch an der Ostgrenze des Baugebietes 2 zur vorhandenen Werkstraße hin, können die in der Bauleitplanung üblichen Abstände (3 m) möglicherweise nicht eingehalten werden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Betriebs- und Werksgebäude im Baugebiet 1 und 1b

.. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 20,00 m

- Betriebs-, Werksgebäude und Bürogebäude im Baugebiet 1a

.. Firsthöhe bei zweigeschossiger Bauweise max. 15,00 m

.. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 8,50 m

- Betriebs-, Werksgebäude und Lagerhallen im Baugebiet 2

.. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 27,00 m

.. Höhe der erlaubten Silos max. 33,00 m

.. die Höhe der erlaubten Schornsteine wird nicht festgelegt, sondern nach den techn. Erfordernissen gem. BimSchG bestimmt

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt mit der Maßgabe, § 22 Abs. 2 Satz 2 nicht anzuwenden (= offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig).

6.3 Sonstige Festsetzungen

- **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt mit der Maßgabe, § 22 Abs. 2 Satz 2 nicht anzuwenden (= offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig).

Begründung:

Die Gebäude des vorhandenen Betriebs sind bereits z.T. über 50m lang, aufgrund betriebsbedingter Erfordernisse. In Zukunft soll der Gebäudebestand durch weitere Lager- und Produktionsgebäude ergänzt werden. Da die speziellen Erfordernisse für die Bauten noch nicht feststehen und der Flächenzuschnitt der Grundstücke 50 m Gebäudelänge und mehr erlaubt, wird die von § 22 der BauNVO eingeräumte Möglichkeit voll ausgeschöpft. Auf diese Weise kann auch ein breites Spektrum von gewerblichen Branchen zur Ansiedlung kommen.

- **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Begründung:

Auf diese Weise soll die Standortbestimmung für Garagen, Carports, Waschplätze, Stellplätze flexibel handhabbar sein.

- **Dachgestaltung**

Alle Dachformen, Dachmaterialien und Dachneigungen sind zulässig.

Begründung:

Die Gestaltungsmöglichkeiten der ansiedelnden Betriebe sollen, insbesondere bezüglich der technischen Erfordernisse, nicht weiter eingeschränkt werden.

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, auch wenn sie in Grünflächen stehen. Ihre Höhe (z.B. Masten) dürfen die festgesetzten max. Wandhöhen der Gebäude nicht überschreiten. Leuchtreklamen mit Buchstaben oder Symbolen über 2,0 m Größe sind nicht zulässig. Flackerlichter und Wechsellichter sind grundsätzlich verboten. Werbepylonen bis zur max. 6 m Höhe sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundsätzlich sind nur Werbungen für in den Baugebieten erzeugte und/oder verarbeitete Produkte zulässig.

Begründung:

Die Werbung soll leistungsbezogen sein und sich auf die Leistung der im Baugebiet ansässigen Betriebe beschränken. Sie muss Belange des Artenschutzes und der Nachbarnutzungen berücksichtigen.

- **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

In den Baugebieten sind mind. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 100 m²; 1 Strauch 10 m²).

Begründung:

Insbesondere zur Erhaltung eines erträglichen Kleinklimas in dem Baugebiet sind solche Regelungen unerlässlich.

- **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer max. Höhe von 3,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

Begründung:

Kleintiere - von Randgrünflächen ausgenommen – können Zugang zu dem Baugelände haben, wo sie durch Lagerplatzverkehr gefährdet würden.

• **Licht- und Blendschutz**

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind.

Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete **Lichtabgabe** gewährleisten.

Außerhalb von Gebäuden ist der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Skybeamer, Laserlicht, Flackerlicht) unzulässig, insb. auch im Hinblick auf nachts ziehende Zugvögel wie Drosselarten und Limikolen.

Begründung:

Rücksichtnahme auf den Straßenverkehr der L 1016 am Ostrand, Rücksichtnahme auf die artenreiche Insektenwelt des Gebietes sowie auf Zugvögel.

• **Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen bis zu 2.500 m² und mind. 192 m³/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen von mehr als 4.000 m² vorhanden sein. Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Die Hydrantenabstände der Löschwasserversorgung im Straßenbereich sind auf 80 m zu begrenzen. Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. Zwei Stunden zur Verfügung stehen. Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14230 entsprechen. Löschwassersteiche und Löschwasserbrunnen müssen DIN 14210 entsprechen. Die Löschwasserentnahmestelle ist frostsicher herzustellen.

Löschwasserbrunnen müssen DIN 14220 entsprechen.

Zur Entnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Sauganschlüsse nach DIN 14244 einzubauen, entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 sind deutlich sichtbar zu kennzeichnen und in einen Abstand von nicht mehr als 5 m zur Entnahmestelle aufzustellen.

Begründung:

Zur Zeit wird der Brandschutz des bestehenden Betriebs durch eine 19m³ umfassende Zisterne für etwa 3 Minuten Löschwasserbedarf gewährleistet. Darüber hinaus liefert nach Aussagen der Firma Reuss der östlich benachbarte landwirtschaftliche Großbetrieb die erforderliche Löschwassermenge für die vorhandenen Betriebsanlagen. Die obigen Forderungen nach Einhaltung der Regeln der Technik des Brand-schutzes sind notwendig, weil eine wesentliche Betriebserweiterung mit weitaus höheren Brandschutzerfordernissen geplant ist.

7. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Die folgenden weiteren Baugebiete verursachen Neueingriffe in Natur und Landschaft:

Tab. 2 Zusammenfassung der Neueingriffe

Baugebiete	Ist-Zustand	Fläche (m ²)	Eingriff (m ²) versiegelt / Schotter		Kleingrünfläche (m ²)
Baugebiet 1, 36.330m² , tw. genehmigt / versiegelt, teilbebaut, geschottert	--	36.330	--	--	--
Baugebiet 1a, 6.556m² tw. genehmigt	--	6.556	--	--	--
Baugebiet 1b, 33.054m², GRZ = 0,7 Überbaubare Grundstfl.= 23.138m ² Nicht überbaubare Grundstfl. = 9.916m ²	Acker	33.054	23.138	4.500	3.433
Baugebiet 2 , 24.850m², GRZ = 0,8 Überbaubare Grundstfl. = 19.880 ² Nicht überbaubare Grundstfl. = 11.175m ²	Grünland Kieferngehölz	18.210 6.640	19.880	4.191	4.190
insg. Eingriff	Acker Grünland Kieferngehölz	100.790	51.709	7.623	4.777

Der Neueingriff durch Bodenvollversiegelung und Schotterung umfasst 59.332 m².

Die Kleinstgrünflächen innerhalb der Gewerbegebiete sind, angesichts der naturnahen betroffenen Biotoptypen Acker und Grünland ebenfalls als – wenn auch schwacher - Eingriff zu werten.

Eingriffe in Schutzgüter im Einzelnen:

- **Eingriff in den Boden = 59.332 m²**

Es werden lößbestimmte Fahlerden und steinige und lehmige Rendzinen beansprucht. Aus Tabelle 2 „Zusammenfassung der Neueingriffe“ werden alle 3 hier gezeigten Eingriffsarten dem Eingriff in den Boden angerechnet.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5, wobei 1 die geringste und 5 die gravierendste Stufe darstellt = 3

- **Eingriff in das Relief = 59.332 m²**

Der Eingriff in das Relief ist nur relativ schwach, jedoch müssen flächendeckend die Projekt-Erweiterungsgebiete geringfügig planiert, z.T. etwas terrassiert werden.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 2

- **Eingriff in den Wasserhaushalt = 51.709 m²**

Hier werden die geschotterten Flächen ausgenommen, da das Niederschlagswasser hier versickern kann.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 3

- **Eingriff in das Lokalklima = 59.332 m²**

Hier werden die projektinternen kleinen Grünflächen nicht mitgerechnet, wohl aber die Versiegelungsflächen und die geschotterten Flächen. Die geplanten Hochbauten wirken sich auf die geringfügigen lokalen Kaltluftströme des engeren Projektgebietes kaum aus.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 3

- **Eingriff in die Biotoptypen = 59.332 m²**

Es wird in 33.054 m² Ackerland eingegriffen, wobei der bereits geschehene Eingriff in das Ackerland im Südwesten (Parz. 415 tw.) nicht mitzurechnen ist. Ferner wird in Wiesen eingegriffen. Aufgrund der jetzigen Erweiterungsplanung wird der größte Teil der vorhandenen Grünbestände geschont. Dagegen werden alle im Baugebiet 2 vorhandenen Kieferngehölze beansprucht und zwar 6.640 m².

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = beim Acker = 2, beim Grünland 3, beim Kieferngehölz = 5

- **Eingriff in das Landschaftsbild = 59.332 m²**

Sowohl die vorhandene Produktionsstätte als auch die geplanten Erweiterungen liegen relativ sichtexponiert, weshalb der Eingriff in das Kulturlandschaftsbild als gravierend eingestuft werden muss, selbst wenn eingriffsmindernde Maßnahmen vorgesehen werden.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 3 – 4

Bewertung des Gesamteingriffs = 3, landschaftspflegerisch problematisch, aber noch ausgleichbar.

8. Maßnahmen zur Eingriffsminderung, Ausgleich und Ersatz

8.1 Eingriffsminderung

Minderung des Eingriffs in den Boden

Eine wesentliche Eingriffsminderung wird erreicht durch relativ niedrige Festsetzung der Grundflächenzahlen, was sich jedoch in praxi nicht auswirkt, da außerhalb der Baugrenzen der geplanten Gebäude zahlreiche Flächen voll versiegelt werden, da entsprechende Rangierflächen für Großfahrzeuge notwendig sind.

Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird stellenweise durch Berankung der Lagergebäude gemindert. Diese Berankung gilt jedoch nicht für das Baugebiet 2.

Des weiteren trägt die Textfestsetzung Nr. 9 selbst in den für Hochbauten vorgesehenen Baugebieten zur Eingriffsminderung bei, in dem sie bestimmt, dass 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu bepflanzen sind. Letztlich wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch Festsetzung von 14.110 m² Schutzpflanzungen an den Gebietsrändern deutlich gemindert. Auch der Verzicht auf Vollversiegelung der Lagerplätze trägt zur Eingriffsminderung bei, ebenso die Fassadenberankung.

Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt

Regenwasser von den Dachflächen sowie Dränagewasser ist gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu verwerten oder soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden (Textfestsetzung B 12).

Minderung des Eingriffs in die Belange des Artenschutzes

Auf die Textfestsetzung C 15 zu den Beleuchtungsanlagen wird verwiesen.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Ausgleichs- und Ersatzflächen können von der Fa. Reuss nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Eisenach bemüht sich jedoch über das dort verwaltete Ökokonto Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen.

Im Kapitel 8.3 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ ergibt sich der Biotopwertverlust von 263.863 Wertpunkten.

8.3 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz

In der folgenden Tabelle 3 sind die im Kap. 8.2 behandelten Eingriffe im Vergleich zur Ausgangssituation nach der Hess. Biotopwertmethode der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 zusammengestellt.

Tab. 3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Biotoptyp Nr. der KV	Pkt./m²	Fläche vorher (m²)	Pkt. vorher	Fläche nachher (m²)	Pkt. nachher	Biotopwertdifferenz (Pkt.)
v o r h e r						
Acker 11.191	16	21.210	339.360	---	---	- 339.360
Grünland 06.910(B)	21	41.929	880.509	---	---	- 880.509
Staudenflur 09.210(B)	39	635	24.765	---	---	- 24.765
Baugebiet 1 + 1a Private Kleingrünflä- chen 11.221	14	2.065	28.910	---	---	- 28.910
Baugebiet 1 + 1a Schotterflächen 10.530	6	26.301	157.806	---	---	- 157.806
Baugebiet 1 + 1a Versiegelte Flächen u. interne Wege 10.520	3	9.920	29.760	---	---	- 29.760
Baugebiet 1 + 1a Gebäudeflächen und Sockel der Wind- kraftanlage 10.520	3	4.420	13.260	---	---	- 13.260
Baugebiet 1 + 1a Zisterne, offen 10.520	3	180	540	---	---	- 540
Zufahrtsstrasse 10.520	3	2.420	7.260	---	---	- 7.260
Eingrünungstreifen als private Grünfläche	27	3.660	98.820	---	---	- 98.820
Kieferbetonter Na- delwald 01.219 (B)	24	8.940	214.560	---	---	- 214.560
Vorher insgesamt		121.680	1.179.550			- 1.179.550

Biotoptyp Nr. der KV	Pkt./m ²	Fläche vorher (m ²)	Pkt. vorher	Fläche nachher (m ²)	Pkt. nachher	Biotopwertdifferenz (Pkt.)
n a c h h e r						
Baugebiet 1, 36.330 m ² , GRZ 0,7 überbaubare Grund- stücksfläche	3			25.431	76.293	+ 76.293
nicht überbaubare Grundstückefläche 10.899 m ² davon vollversiegelt	3			4.087	12.261	+ 12.261
davon teilversiegelt (Schotter etc.)	6			4.087	24.522	+ 24.522
davon Kleingrünland- fläche 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	14			2.725	38.150	+ 38.150
insg. Baugebiet 1				36.330	151.226	+ 151.226

Baugebiet 1a, 6.556 m ² , GRZ 0,5 überbaubare Grund- stücksfläche	3			3.278	9.834	+ 9.834
nicht überbaubare Grundstücksfläche 3.278 m ²	3			1.229	3.687	+ 3.687
davon teilversiegelt (Schotter etc.)	6			1.229	7.374	+ 7.374
davon Kleingrünland- fläche 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	14			820	11.480	+ 11.480
insg. Baugebiet 1a				6.556	32.375	+ 32.375

Biotoptyp Nr. der KV	Pkt./m ²	Fläche vorher (m ²)	Pkt. vorher	Fläche nachher (m ²)	Pkt. nachher	Biotopwertdifferenz (Pkt.)
Baugebiet 1b, 33.054m ² , GRZ = 0,7						
Überbaubare Grund- stücksflächen von 23.138m ²	3	--	--	23.138	69.414	+ 69.414
Nicht überbaubare Grundstücksflächen 9.916m ² davon vollversiegelt	3	--	--	4.500	13.500	+ 13.500
davon teilversiegelt (Schotter etc.)	6	--	--	3.433	20.598	+ 20.598
davon Kleingrünland- fläche 25%	14	--	--	1.983	27.762	+ 27.762
insg. Baugebiet 1b				33.054	131.274	+ 131.274

Baugebiet 2, 24.850m ² , GRZ = 0,8						
Überbaubare Grund- stücksfläche von 19.880m ² nicht überbaubare Grundstücksfläche 4.970 m ²	3	--	--	19.880	59.640	+ 59.640
davon vollversiegelt	3	--	--	1.864	5.592	+ 5.592
davon teilversiegelt (Schotter etc.)	6	--	--	1.863	11.178	+ 11.178
davon Kleingrünland- fläche 25 %	14	--	--	1.243	17.402	+ 17.402
insg. Baugebiet 2				24.850	93.812	+ 93.812

Neueingriffsfläche Baugebiet 1b und 2		--	--	57.904	225.086	+ 225.086
--	--	----	----	--------	---------	-----------

Eingriffsfläche Nachher insgesamt		--	--	100.790	408.687	+ 408.687
--	--	----	----	----------------	----------------	------------------

Biotoptyp Nr. der KV	Pkt./m ²	Fläche vorher (m ²)	Pkt. vorher	Fläche nachher (m ²)	Pkt. nachher	Biotopwertdifferenz (Pkt.)
Zufahrtsstrasse 10.520	3	--		2.420	7.260	+ 7.260
Eingrünungsstreifen vorhanden als private Grünfläche 02.400	27	--	--	3.660	98.820	+ 98.820
Eingrünungsstreifen geplant als private Grünfläche 02.400	27	--	--	10.450	282.150	+ 282.150
Feldgehölz 02.400	27	--	--	3.835	103.545	+ 103.545
Graben 05.242	29	--	--	525	15.225	+ 15.225
insg. sonstige Flä- chen				20.890	507.000	+ 507.000
Nachher insgesamt		--	--	121.680	915.687	+ 833.734

Biotopwertdifferenz	121.680	- 1.179.550	121.680	+ 915.687	- 263.863
---------------------	---------	-------------	---------	-----------	-----------

Das Defizit an Biotopwertpunkten umfasst – 263.863 Wertpunkte.

Wenn man einen Durchschnittssatz von 5 Gewinnpunkten pro m² Ausgleichsfläche ansetzt, müsste eine Ausgleichsfläche von rd. 52.772 m² = 5,27 ha extern bereit gestellt werden.

Hiermit sollen die neuen Eingriffe de Baugebiete 1 b und 2, die 57.904 m² umfassen kompensiert werden.

Die Untere Naturschutzbehörde bemüht sich diese Ausgleichsflächen bereitzustellen.