

STADT EISENACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
„BAU- UND HEIMWERKERMARKT STREGDA“

Teil II: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Entwurf - Stand: 17.08.2011

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Fassung für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsträger: Stadt Eisenach

Bearbeitung:



Büro für Raum- und Umweltplanung
Mühlgasse 8 Tel. 036924/47634
99826 Mihla Fax 036924/47635
werkraumumwelt@aol.com

TEIL I - BEGRÜNDUNG

TEIL II - UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	Bestandssituation – Zeitpunkt Aufstellungsbeschluss 2001	4
1.2	Bestandssituation – Zeitpunkt 2011	5
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS MIT ANGABEN ZU STANDORT, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN	6
2.1	Bedarf an Grund und Boden	6
2.2	Planerische Ziele und Vorgaben	7
3	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS	9
3.1	Menschen	9
3.2	Tiere und Pflanzen	9
3.3	Boden	14
3.4	Wasser	15
3.5	Klima / Luft	16
3.6	Landschaft	17
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3.8	Wechselwirkungen	18
3.9	Biologische Vielfalt	18
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
4.1	Menschen	20
4.2	Tiere und Pflanzen	21
4.3	Boden	22
4.4	Wasser	23
4.5	Klima / Luft	23

4.6	Landschaft.....	24
4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
4.8	Wechselwirkungen	25
4.9	Biologische Vielfalt	25
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	25
7	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	27
7.1	Ermittlung des Kompensationsumfanges	27
8	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	30
9	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS AUF DIE UMWELT	30
10	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, BSPW. TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE.....	31
11	LITERATUR UND QUELLEN	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baugebiete, überbaubare Fläche	6
Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (2001).....	12
Tabelle 3: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren.....	28
Tabelle 4: Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten	28
Tabelle 5: Flächenbilanz	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der Flächen mit intensiver baulicher Vorprägung (rote Schraffur) und ohne intensive bauliche Vorprägung (grüne Schraffur)	5
---	---

Unterlage 1: Bestands- und Konfliktplan **M: 1 : 1.000**

Unterlage 2: Grünordnungsplan **M: 1 : 1.000**

1 Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Eisenach am 26.10.2001 mit dem Ziel, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes im Bereich einer Gewerbebrache auf einer Deponie zu schaffen. Zudem war eine Neuordnung der Flächennutzungen angrenzender Flächen durch den Bau der Ortsumgehung Stregda (L 1016) und der Anschlussstelle Eisenach Mitte notwendig.

1.1 Bestandssituation – Zeitpunkt Aufstellungsbeschluss 2001

Ein Großteil der Flächen liegen brach oder werden zu Lagerzwecken genutzt. Attraktive Landschaftselemente oder Gebäudestrukturen sind kaum vorhanden.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen wiesen zum damaligen Zeitpunkt folgende Nutzungen auf:

- im südlichen Bereich entlang der Straße „Am Stadtweg“ befanden sich Industriebrachen sowie Flächen mit Aufschüttungen und Ablagerungen von Erdstoffen und Bauschutt, die zum größten Teil bereits von den angrenzenden Wiesen überwuchert werden
- im östlichen Bereich befand sich ein Lagerplatz eines Containerdienstes, Flächen der damaligen L1016, die im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda entsiegelt wurden und die vorhandenen Wiesen zwischen den Verkehrsflächen
- im nördlichen Bereich befanden sich die teilweise versiegelten Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes des Baustoffhandels „Lagerland“.

Im gesamten Geltungsbereich sind relativ wenig bauliche Anlagen vorhanden. Sie beschränken sich auf die leerstehenden, eingeschossigen, barackenartigen Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels „Lagerland“ im nördlichen Bereich, einem leerstehenden Werkstattgebäude an der jetzigen L1016, einer Gartenlaube an der Straße „Am Alten See“ sowie die Garagenanlage im südlichen Bereich. Auf einem Großteil der Flächen war 2001 eine Mischung aus ruinöser Bausubstanz, Schutt- und Abfallbereichen zu finden.

Die Abbildung 1 gibt die Abgrenzung der Bereiche, die durch bestehen Bebauung und Deponienutzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2001 geprägt waren wieder. Daraus ist zu entnehmen, dass der Bereich der ehemaligen Tongrube/ Deponie westlich bzw. nördlich der Straße „Am Stadtweg“, durch vorausgegangene Eingriffsvorhaben und Deponierung (Altlast) vorbelastet ist. Der Bereich zwischen der Straße „Am Stadtweg“ und der ehemaligen BAB A 4 sowie der Bereich zwischen der Straße „Am Stadtweg“ und der L 1016 Ortsumgehung Stregda war 2001 ohne diese bauliche Prägung.

Abbildung 1: Übersicht der Flächen mit intensiver baulicher Vorprägung (rote Schraffur) und ohne intensive bauliche Vorprägung (grüne Schraffur)



Die Abgrenzung Abbildung 1 ist die Grundlage für die Eingriffsbilanzierung in Kapitel 7 und basiert auf Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfs.

1.2 Bestandssituation – Zeitpunkt 2011

Nach der Offenlage 2002 wurde die Zulässigkeit des Bau- und Heimwerkermarkts sowie für den Lebensmittelmarkt während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB ermöglicht, da die notwendige Planreife bestand und die Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstanden. Die Märkte sind seit 2004 bzw. 2005 eröffnet.

Ebenfalls wurde die Lagerfläche südlich der Straße „Am Stadtweg“ gemäß § 33 BauGB genehmigt und wird aktuell als solche genutzt. Unbebaut sind die Flächen zwischen der Straße „Am Stadtweg“ und der L 1016. Diese Flächen unterliegen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

2 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

2.1 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ umfasst ein ca. 10,6 ha großes Gebiet im Süden der Gemeinde Stregda und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Anliegerstraße Flurstück 455/4
- im Osten durch die ehemalige BAB A4-Anschlussstelle, jetzt Zufahrt zur Stadtautobahn und die Ortsumgehung Stregda
- im Süden durch die ehemalige Bundesautobahn BAB A4, jetzt Stadtautobahn
- im Westen durch die Wegparzelle 461 und durch den Garagenkomplex

Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10,6 ha. Davon liegen rund 6,1 ha im Bereich mit bestehender baulicher Prägung und rund 4,5 ha im Bereich ohne bauliche Prägung. Die Fläche gliedert sich in unterschiedliche Bereiche, deren Größe sich wie folgt aufteilt:

Tabelle 1: Baugebiete, überbaubare Fläche

Baugebiet	Größe des Baugebietes in m ²		GRZ	Versiegelbare/ bebaubare Fläche in m ²		Größe der bebaubaren Grundstücksfläche in m ² (innerhalb der Baugrenzen)	
	mit baulicher Vorprägung	ohne bauliche Vorprägung		mit baulicher Vorprägung	ohne bauliche Vorprägung	mit baulicher Vorprägung	ohne bauliche Vorprägung
SO1 inkl. RRB	42.750		0.8	34.200		34.045	0
SO2 inkl. RRB	12.692		0.8	10.153		10.522	0
GE	626	11.655	0.8	500	8.159	366	10.406
	56.068	11.655		⁽¹⁾ 44.853	8.159	44.933	⁽²⁾ 10.406
	67.723 m²			53.012		55.339	

	mit baulicher Vorprägung	ohne bauliche Vorprägung
Verkehrsflächen u. Lagerflächen		
Verkehrsflächen	4.536	5.890
Stell- und Lagerflächen inkl. Grünfläche (1.632 m ²)		6.330
	16.756 m²	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme		
Maßnahme A	0	5.380
Maßnahme B	0	13.100
Maßnahme C	0	637
Maßnahme D	0	1.300
	20.417 m²	
Geschützte Flächen		
	1.125 m²	
Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanes		
Gesamt	106.021 m²	

Die Tabelle stellt die versiegelbare Fläche der einzelnen Baugebiete entsprechend der GRZ und die Flächen innerhalb der Baugrenzen dar. Für die Ermittlung der maximalen Bebauung wurde die Fläche innerhalb der Baugrenzen berücksichtigt. Für den Bereich ohne bauliche Vorprägung⁽²⁾ ergibt sich eine maximal bebaubare Fläche von 10.406 m² und für den Bereich mit baulicher Vorprägung⁽¹⁾ eine Fläche von 4,5 ha.

2.2 Planerische Ziele und Vorgaben

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art und Weise, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)/ BauNVO**

Gemäß § 1a sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ sind die Regelungen des BNatSchG/ ThürNatG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB zu ermitteln.

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Gemäß § 1 des BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Folgende in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- **Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen (1999)**

Hinsichtlich des Regionalen Raumordnungsplanes Südwestthüringen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 3.1 verweisen.

- **Regionalplan Südwestthüringen (2010)**

Der Regionalplan Südwestthüringen ist mit der Bekanntmachung am 09.05.2011 (Staatsanzeiger 19/2011) in Kraft getreten. Ausführungen zum Regionalplan Südwestthüringen sind dem Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- **Landschaftsplan Stadt Eisenach (2000)**

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenach gibt für den Planungsraum bzw. die Art des Planungsvorhabens folgende Entwicklungsziele und Leitbilder vor:

- Minimierung der Bodenversiegelung durch Neubebauung; vorrangige Nutzung von brachgefallenen Siedlungsstandorten (Flächenrecycling)
- Realisierung von Entsiegelung im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Untersuchung der Altablagerungen und Altstandorte sowie ggf. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
- Verminderung von Oberflächenversiegelungen, insbesondere großflächigen Ausmaßes durch Prüfung sämtlicher Minimierungsmöglichkeiten bei Neubauvorhaben
- Bei Überwärmungsklimatopen Verbesserung der Durchlüftung, stärkere Durchgrünung (Bäume), Minimierung der Versiegelung, Regenrückhaltung und Emissionsbegrenzung durch technischen Umweltschutz
- Anlage von Schutzpflanzungen entlang von Autobahn und Hauptverkehrsstraßen

3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. Bestandsdarstellung der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung bezieht sich auf den Zeitpunkt nach dem Aufstellungsbeschluss 2001, d.h. vor der Bebauung durch den Bau- und Heimwerkermarkt und den Lebensmittelmarkt (siehe Kapitel 1.1).

3.1 Menschen

Wohnen und Wohnumfeld

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Eisenach Arena“ an. Die Garagenanlage und die nördlich angrenzenden Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen, die sich nordöstlich an den Geltungsbereich auf der Nordseite der Mühlhäuser Straße anschließen, sind als Gemische Bauflächen dargestellt. Wohnnutzungen bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Freizeit und Erholung

Der Geltungsbereich unterliegt der Prägung durch die gewerbliche Nutzung sowie durch die randliche, landwirtschaftliche Nutzung. Freizeit- und Erholungseinrichtungen bestehen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Westlich angrenzend besteht das Sondergebiet „Freizeit“, deren Schwerpunkt in abendlichen Disco und Konzertbetrieb besteht.

Vorbelastung

Die Fläche weist aufgrund der ehemaligen Deponienutzung und die angrenzenden Verkehrsstrassen (ehemalige BAB A4, jetzt Stadtring, L 1016) eine hohe Vorbelastung hinsichtlich Schall auf.

3.2 Tiere und Pflanzen

Geschützte Flächen und Objekte

Im Planungsraum kommen bis auf ein Landröhricht, das nach § 30 BNatSchG bzw. in Verbindung mit § 18 Thüringer Naturschutzgesetz den Status eines gesetzlich geschütztes Biotops hat, keine weiteren Schutzgebiete (LSG, NSG, ND, GLB) vor.

Es befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im Umfeld FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Biotopfunktion

Heutige potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation der Ackerflächen über Muschelkalk sind die kollinen Perlgras-Buchenwälder, die auf den flachgründigen Rendzinen in Platterbsen-Buchenwälder bzw. Orchideen-Buchenwälder übergehen. Natürliche Eichen-Hainbuchenwälder stocken auf grundwassernahen, stau- und wechselfeuchten Böden. Gegenüber den Rotbuchenwäldern dominieren hier *Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Quercus petraea* und *Tilia cordata*. In der Krautschicht herrschen hygrophile Pflanzen vor. Den Uferbereich der Bäche säumen Erlen-Eschenwälder.

Auf den temporär überfluteten Talmulden und Bachtälern stellen sich als Klimaxgesellschaft Stieleichen–Hainbuchenwälder der planaren Stufe ein.

Reale Vegetation

Grundlage der Bestandserfassung ist eine flächendeckende Biotopkartierung gemäß dem Thüringer Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung. Die Erfassung erfolgte vor der Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes und des Einzelhandelbetriebs im Jahr 2001. Die zu dem Zeitpunkt erfassten Biotoptypen des Planungsgebietes sind Gegenstand der Karte 1 (Bestands- und Konfliktplan).

Im Folgenden werden die wichtigsten Biotoptypen kurz beschrieben.

Graben (2214)

Südlich des Stadtweges befindet sich ein zeitweise wasserführender Graben, der in Richtung BAB A4 fließt. Der Graben führt Sickerwasser aus den nördlich angrenzenden Aufschüttungsflächen ab. Ein zweiter Graben befindet sich an der Westseite des Stadtweges und fließt in Richtung des Garagenkomplexes und der BAB A4.

Landröhricht (3230)

Innerhalb des Planungsgebietes hat sich am südwestlichen Rand ein Landröhricht entwickelt. Hier haben sich feuchteliebende Pflanzen angesiedelt, zu denen neben Rispengräsern Schilf und Flatterbinse zählen. Der feuchte Standort ist vermutlich auf Sickerwasser aus der Aufschüttung zurückzuführen, die auf den tonigen Böden zu Staunässe führen.

Grünland (4250 / 4223)

Intensivgrünland befindet sich sowohl westlich der K2A, das durch Mahd genutzt wird, als auch angrenzend an die Mühlhäuser Chaussee, welches sich als junge Brache darstellt.

Säume (4711 / 4722)

Entlang der Mühlhäuser Chaussee, dem Stadtweg und des Grabens zum Garagenkomplex am Südrand des Gebietes haben sich grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711) ausgebildet. Entlang des oben beschriebenen Grabens zwischen Stadtweg und BAB A4 hat sich eine ruderale Feuchstaudenflur (4722) entwickelt.

Einzelbäume

Einzelbäume treten auf der großen Ruderalflur der Aufschüttungsfläche auf, wobei es sich um Wildaufwuchs handelt. Entlang der Mühlhäuser Chaussee und auf der Kleingartenbrache befinden sich alte Obstbäume (6430), die allerdings teilweise in einem sehr schlechten und vergreisten Zustand sind. Auf dem gewerblich genutzten Grundstück zwischen Stadtweg und Mühlhäuser Chaussee stehen 5 große Kiefern.

Gehölzgruppen

Eine Gehölzgruppe befindet sich am Garagenkomplex am Südostrand des Planungsgebietes. Diese Baumhecke (6110-130) wird aus Bergahorn, Weiden, Weißdorn und Holunder gebildet. Nördlich des Stadtweges hat sich auf der Aufschüttungsfläche eine Feldholzinsel (6215-100-1) entwickelt, die ebenso wie die angrenzende Ruderalflur stark vermüllt ist.

Anthropogen gestörte Standorte (82)

Zwischen Stadtweg und dem Garagenkomplex befindet sich eine vegetationsfreie Aufschüttungsfläche, die aktuell bearbeitet wurde.

Am Westrand, nördlich der Straße „Am Stadtweg“ befindet sich innerhalb der Aufschüttungen eine kleine, zeitweise wasserführende Senke.

Ruderalflur (9392)

Die Bereiche nördlich und südlich des Stadtweges stellen sich als Aufschüttungsflächen dar, die dem Biotoptyp Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (9392) zugeordnet werden. Die Vegetation dieser Flächen ist durch hohen Stickstoff- und Nährstoffreichtum gekennzeichnet, der sich auf organischen Ablagerungen in diesem Bereich zurückführen lässt. Auf den Flächen befinden sich kleine Gebüschgruppen und Einzelbäume.

Siedlung und Verkehr

Gewerbliche Gebäude befinden sich am Nordrand des Planungsgebietes, die Gebäude des ehemaligen „Lagerland“. Ein noch gewerblich genutztes Gebäude befindet sich zwischen Stadtweg und Mühlhäuser Chaussee. Die südlich daran anschließende Fläche wird durch einen Containerservice als Stellfläche genutzt. Ebenfalls als Containerstellfläche wird der westlich des Stadtweges gelegene Teilbereich genutzt.

Am Nordrand, an der Straße am „Alten See“ befindet sich ein Gartengrundstück mit Wochenendhaus. Das Grundstück ist größtenteils mit Nadelgehölzen abgepflanzt. Südlich daran anschließend liegt eine Kleingartenbrache mit Strauchaufwuchs und einigen Bäumen.

Das Planungsgebiet weist Verkehrsflächen in Form von Straßen auf, Bahnanlagen fehlen. Zu benennen sind als Hauptstraße die Mühlhäuser Chaussee. Als sonstige Straßen befinden sich im Untersuchungsgebiet die Straße am „Alten See“ und „Am Stadtweg“, sowie die am Westrand nach Norden führende Sackgasse.

Biotopbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (1997), die für Bewertungen im Bereich der Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfungen aufgestellt wurde.

Das Verfahren sieht fünf Bewertungsstufen vor. Für jeden Biotoptyp sind Bewertungsspannen angegeben und ein Grundwert festgelegt. Innerhalb dieser Bewertungsspanne kann, ausgehend vom Grundwert, je nach Ausprägung des Biotoptyps auf- oder abgewertet werden. Der so ermittelte Endwert spiegelt die Bedeutung des Biotops wider.

Die Festlegung des Grundwertes eines Biotops in der Bewertungsanleitung erfolgte anhand folgender Kriterien:

- Seltenheit, Gefährdung, Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit für Biotoptypen mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung
- Faunistisches Potential für vegetationsarme/-lose Biotoptypen
- Natürlichkeitsgrad / Entwicklungspotential für Biotoptypen mit nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung

Für die Auf- und Abschlüsse wurden nur Kriterien als Prüfmerkmale ausgewählt, die zur Bedeutungseinstufung konkreter Flächen relevant sind. Die daraus resultierenden Auf- und Abschlüsse werden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem so erhaltenen rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche. Die nachfolgende Tabelle stellt die Wertespanne der jeweiligen Biotoptypen und den festgelegten Grundwert dar. Ausgehend von diesen Werten sind die Endwerte und die entsprechende Bedeutung dargestellt

In der Spalte 3 sind die nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG geschützten Biotope gekennzeichnet (§), die mindestens mit „hoch“ zu bewerten sind.

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (2001)

Code	Bezeichnung	§ 18 bzw. § 30	Werte- spanne (Grund- wert) ^{1 2}	Bedeutung (Endwert)
Binnengewässer				
2214	Graben, zeitweise wasserführend		1-5 (2)	gering (2)
3230	Landröhricht	§	4-5 (4)	hoch (4)
Acker, Grünland, Staudenfluren				
4223	mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht		3-5 (3)	mittel (3)
4250	Intensivgrünland / Einsaat		2-3 (3)	mittel (3)
4711	grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte		2-4 (3)	mittel (2)
4722	Feuchtstaudenflur, ruderal		2-3 (3)	mittel (3)
Feldgehölze, Waldreste, Gebüsche, Bäume				
6110	Feldhecke, überwiegend Büsche		-	-
-130	Laubholz, mehrreihig		2-5 (3)	mittel (3)
6224	Sonstiges Gebüsche		3-5 (3)	mittel (3)
6410	Einzelbaum, Laubbaum		2-5 (3)	mittel (3) – hoch (4)
6430	Einzelbaum, Obstbaum		2-5 (3)	mittel (4)
Anthropogen gestörte Standorte				
8210	Aufschüttungsfläche ohne Bewuchs		(1)	sehr gering (1)
8220-1	Aufschüttungsfläche mit Bewuchs, feuchte Senke			mittel (1)
Siedlung, Verkehr, Freizeit				
9116	Wochenendhaus		(2)	sehr gering (1)
9142	alter Gewerbestandort		(1)	sehr gering (1)
-010-2	hohe Versiegelung, lockere Bebauung		(1)	sehr gering (1)
-030-2	hohe Versiegelung, mäßig dicht bebaut		(1)	sehr gering (1)
9212	Hauptstraße		(1)	sehr gering (1)
9213	sonstige Straße		(1)	sehr gering (1)
9214	Wirtschaftswege (unversiegelt)		(1)	sehr gering (1)
9216	Wirtschaftswege (versiegelt)		(1)	sehr gering (1)
9217	Garagenanlage		(1)	sehr gering (1)
9290-1	Lagerfläche, versiegelt		(1)	sehr gering (1)
9290-2	Lagerfläche, geschottert		(1)	sehr gering (1)
9350	Gartenlaube		2-3	sehr gering (1)
9359	Kleingartenbrache		2-3	mittel (3)
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen		3-4	mittel (3)

Ausgehend vom Grundwert kann durch Zu- bzw. Abschläge auf- und abgewertet werden (5 = sehr hoch) (4 = hoch)
(3 = mittel) (2 = gering) (1 = sehr gering)
² entsprechend „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung, die sich in der oben dargestellten Wertigkeit der Biotoptypen widerspiegelt, ist der Untersuchungsraum in seiner Bedeutung für die Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Tiere

Die Bestandsaufnahme für die Fauna beschränkte sich auf die Recherche der für das Untersuchungsgebiet vorhandenen Daten sowie auf Analogieschlüsse aus den erfassten Biotopstrukturen.

Auf der Grundlage vorhandenen Vegetationsstrukturen wurden über die Wertigkeit der Biotopstrukturen Rückschlüsse auf die Fauna gezogen, da die Ausstattung der Biotope eng mit dem Vorkommen bestimmter Tierarten und Tiergruppen verknüpft ist. Aufgrund der wenigen vorhandenen Daten im Untersuchungsgebiet wird im Folgenden der mögliche Artenbestand der Fauna anhand der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vegetationselemente beispielhaft erläutert.

Im Bereich der Sukzessionsflächen mit Gras- und Staudenfluren werden vor allem Arten gefördert, die auf Struktureichtum in der Vegetation, auf Kräuter, Blüten, Samen oder abgestorbene Pflanzenteile angewiesen sind. Die Zunahme an Kräutern in Sukzessionsflächen ist vor allem für blütenbesuchende Insekten (Tagfalter, Wildbienen etc.) von großer Bedeutung. Ähnliches gilt für Vögel, die sowohl von Insekten als auch von vertrockneten Blütenständen und Samen leben.

Gehölzgruppen stellen im Allgemeinen einen Lebensraum für Vögel dar und fungieren als Brut- und Nahrungshabitat sowie als Sing- und Ansitzwarte. Ferner dienen Gebüsche als Neststandorte für Wildbienen und Hummeln. Die Gehölze bieten insbesondere im ausgeräumten Untersuchungsgebiet wichtige Rückzugsmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Säugetierarten und erhöhen die Strukturvielfalt. Sie können im Biotopsystem als Trittsteine Funktionen übernehmen.

Lebensraumfunktion für besonders geschützte Arten / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Daten (LINFOS) bzw. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG vor.

Vorbelastungen

Das gesamte Untersuchungsgebiet durch Versiegelung, Bebauung und Veränderung des natürlichen Bodengefüges durch Abgrabungen, Verfüllungen und Aufschüttungen, aber auch durch landwirtschaftliche Nutzung ist stark anthropogen überprägt. Insgesamt kann der Bereich als naturfern eingestuft werden.

Die verkehrstrassennahen Bereiche sind durch Verlärmung und Schadstoffeintrag als vorbelastet einzustufen. Die Anzahl von ca. 40.000 Fahrzeugbewegungen auf der BAB A4 führte zu weitreichenden Beeinträchtigungen im gesamten Planungsgebiet. Mit der Nordverlegung der BAB A4 hat sich die Verkehrsbelastung auf den Bereich der jetzigen Stadtautobahn reduziert.

3.3 **Boden**

Geologie und geomorphologische Verhältnisse

Hinsichtlich der Geologie ist das Untersuchungsgebiet in den Bereich der Creuzburger Grabenzone einzuordnen. Diese Grabenzone ist südwestlich der Gemeinde Stregda stark eingetieft. Das Gelände des Untersuchungsraumes fällt nach Süden hin ab.

Innerhalb der oben genannten Grabenzone sind die geologischen Einheiten infolge einer tektonischen Störungszone in ihrer natürlichen Lagerung gestört. Das generelle Schichteneinfallen im Untersuchungsraum ist jedoch nach Südwesten gerichtet. Im Untersuchungsgebiet stehen Gesteine des Unteren Keupers (Sandsteine und Kalksteine) an.

Bodenverbreitung

Die Böden im Betrachtungsraum sind durch Abgrabungen, Auffüllungen und Aufschüttungen stark anthropogen verändert.

Auf den weniger veränderten Böden am Nordostrand des Untersuchungsgebietes tritt auf Löß als Deckschicht über älterem Gestein die Bodenform Löß-Fahlerde (Lö 4) auf. Bei dieser Einheit handelt es sich um einen schweren Boden der zur Staunässe neigt und mäßige bis starke Tendenz zur Versauerung aufweist. Das Aufnahmevermögen dieser Böden für Nährstoffe ist hoch.

Ertragsfunktion

Die Löß-Fahlerden in den weniger überprägten Bereichen im Osten des Untersuchungsgebietes weisen eine sehr hohe Ertragsfähigkeit auf.

Speicher- und Reglerfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)

Die anstehende Löß-Fahlerde weist aufgrund des hohen Schluff- und Tonanteils sowie der Bodenmächtigkeit eine hohe Speicher- und Reglerfunktion auf.

Flächennutzungen

Landwirtschaft

Am Ostrand des Geltungsbereiches bestehen Grünlandflächen, die einer Pferdebeweidung unterliegen.

Forstwirtschaft

Waldflächen und damit forstwirtschaftliche Nutzung bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Fischereiwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes findet keine fischereiwirtschaftliche Nutzung statt.

Bergbau

Im Plangebiet bestand eine ehemalige Tongrube, die zur Ablagerung von Hausmüll genutzt wurde. Bergbauliche Schutz- und Interessensgebiete nach Bundesberggesetz bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Vorbelastungen

Von einer Vorbelastung straßennaher Böden durch Schadstoffeintrag (Tausalze, Reifenabrieb, Luftschadstoffe) entlang der L 1016 und der ehemaligen BAB A 4 bzw. der jetzigen Stadtautobahn ist auszugehen, wobei eine Quantifizierung nicht möglich ist.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Altablagerungsverdachtsflächen, die in das Thüringer Altlastenkataster aufgenommen wurden. Neben einer Nutzung als Müllkippe „Stadtweg“ in einer ehemaligen Tongrube waren aus historischer Recherche auch Ablagerungen von Industrieabfällen möglich. Der auf dem Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) gefundene Bauschutt wurde als unbedenklich eingestuft. Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich eine Lagerfläche für Leeremballagen einer Eisenacher Lackfabrik. Hier konnte im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden, dass Reste von Lacklösemitteln und Lackkomponenten in den Untergrund gelangt sind.

Die Sanierung möglicher Altlastenbereiche bietet die Möglichkeit, gewerbliche Flächenpotentiale zu gewinnen.

Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 (jetzt 457/11) und 460/1 (jetzt 457/11) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen (2002). Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass zwar Schadstoffgehalte im Boden vorhanden sind, die Prüfwerte im Sinne des BBodSchG jedoch bei keinem Parameter überschritten werden. Die Schadstoffkonzentrationen liegen somit in Bereichen, welche nicht auf eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter schließen lassen. Auf Grund der standörtlichen Situation (Lehmgrube) und der relativ geringen Schadstoffgehalte in den Altablagerungen sind insbesondere für das Grundwasser sowie umliegende Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Gutachten Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH gibt dazu folgendes Fazit, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwässer ins Grundwasser wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen bestanden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch verschiedene Gebäude bzw. durch Lager- und Verkehrsflächen.

Die anthropogen stark veränderten Bereiche mit Böden ohne natürlichen Bodenaufbau nehmen ca. zweidrittel des Untersuchungsraumes ein.

3.4

Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Stand- noch Fließgewässer. Am Westrand nördlich des Stadtweges befindet sich innerhalb der Aufschüttungen und Abgrabungen eine temporär mit Wasser gefüllte Senke.

Grundwasser

Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet sind die Sand- und Kalksteine des Unteren Keupers.

Die Grundwasserfließrichtung ist von Nordwest nach Südost hin ausgerichtet. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet etwa 10 m unter Geländeoberkante.

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund mächtiger, schlecht bis undurchlässigen Deckschichten mit gering zu bewerten.

Grundwasserschutzfunktion

Aufgrund der mächtigen, schlecht bis undurchlässigen Deckschichten der geologische Einheit des Unteren Keupers, ist die Grundwasserschutzfunktion mit hoch einzustufen, d.h. es besteht eine geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen.

Vorbelastung

Es besteht die Altlastenverdachtsfläche nördlich des Weges „Am Stadtweg“. Siehe hierzu Schutzgut Boden (Kapitel 3.3).

Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Trinkwassergewinnungsanlagen bzw. -schutzgebiete vor.

3.5

Klima / Luft

Allgemeine Charakterisierung des Makroklimas

Klimatisch gehört das Planungsgebiet zum Thüringisch–Sächsischen Mittelgebirgsvorland. Die mittleren Jahresschwankungen der Temperatur sind in diesem Bereich mit 17°C bis 18,5°C relativ gering. Kältester Monat ist der Januar mit monatlichen Durchschnittstemperaturen von –2,5°C bis –0,5°C, wärmster Monat ist der Juli mit Durchschnittstemperaturen zwischen +15°C und +17°C.

An der dem Untersuchungsgebiet am nächsten gelegenen Messstation Eisenach-Trenkelhof beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge der Jahre 1950-1980 643 mm. Die Werte der Lufttemperatur liegen im gleichen Messzeitraum bei 8,0°C im Jahresmittel.

Vorherrschende Windrichtung ist aus Südwest. Aufgrund der NW-SO-Ausrichtung des Hörteltales kommt es häufig zu austauscharmen Wetterlagen (Inversionsgefährdung).

Mesoklima

Lokalklimatisch wird der überwiegende Bereich des Untersuchungsgebietes entsprechend dem Landschaftsplan dem „Stadtrandklima ländlicher Siedlungen“ zugeordnet. Aufgrund eines annähernd funktionierenden Luftaustausches kommt es tagsüber zu einer geringen Erwärmung und nachts zu Abkühlungen.

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes und die landwirtschaftlichen Offenlandflächen, stellen sich als Kaltluftproduktionsflächen dar, die nachts stark abkühlen.

Das südöstlich, außerhalb des Untersuchungsraumes liegende Michelsbachtal, funktioniert als Luftleitbahn. Dem Gefälle folgend strömt die Kaltluft von Norden nach Süden und versorgt somit nördliche Siedlungsbereiche von Eisenach.

Die Freiflächen (Wiesen und Ruderalflur) innerhalb des Plangebietes fungieren bei einem relativ hohen Anteil an versiegelten Flächen in strahlungsarmen Nächten als Kaltluftentstehungsflächen mit Siedlungsbezug. Die hangabwärts gerichtete Kaltluftströmung führt zu einem Temperatenausgleich in den Siedlungsflächen im Norden von Eisenach.

Vorbelastung

Die ehemalige BAB A 4, jetzt Stadtautobahn stellt im südlichen Bereich eine Querverriegelung der Luftleitbahn des Michelsbaches dar. Die Kaltluft nimmt beim verzögerten Überströmen dieses Hindernisses zusätzlich Schadstoffe auf und bringt somit belastete Luft in den Bereich von Eisenach-Nord.

3.6

Landschaft

Die Fläche befindet sich in der Ortsrandlage des Ortsteils Stregda. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

Das Gebiet wird in erster Linie durch die innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes befindlichen Verkehrsstrassen Mühlhäuser Chaussee, L 1016 und ehemalige BAB A 4, jetzt Stadtautobahn geprägt.

Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes findet Grünlandnutzung statt. Der Bereich zwischen Mühlhäuser Chaussee und ehemaliger BAB A 4, jetzt Stadtautobahn stellt sich als gewerbliche Brachflächen mit Ruderalflur dar. Innerhalb der Fläche befinden sich eine Vielzahl kleinerer versiegelter Lager- und Verkehrsflächen, die z.T. ungenutzt sind oder als Containerstellplätze von Containerverleihfirmen genutzt werden. Am Nordrand befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude.

Am Südostrand des Gebietes liegt ein Garagenkomplex. Insgesamt stellt sich das Gebiet als unattraktiv und stellenweise vermüllt dar.

Eine Erholungsnutzung findet aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Unattraktivität des Gebietes nicht statt. Am Westrand des Gebietes verläuft ein Weg mit einer Unterführung der ehemaligen BAB A 4, jetzt Stadtautobahn, der Stregda mit Eisenach Nord verbindet. Die Nutzung dieses Weges ist nur für Fußgänger und Radfahrer möglich und wird als Verbindungsweg und nicht zu Erholungszwecken genutzt.

Die Kriterien zur Landschaftsbildbewertung leiten sich aus den im ThürNatG vorgegebenen Begriffen „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ ab.

Das Planungsgebiet kann als Fläche mit geringer Bedeutung bezüglich des Landschaftsbildes bezeichnet werden. Dies ist auf die anthropogene Überprägung, auffälligen Gebäude, Vermüllung und die angrenzende Böschung der ehemaligen BAB A 4, jetzt Stadtautobahn zurückzuführen.

Die geringe Landschaftsbildqualität führt bezüglich der Erholungseignung ebenfalls zu einer geringen Bedeutungseinstufung. Dies wird durch die Verlärmung des gesamten Raumes durch den Verkehr auf der ehemaligen BAB A 4, jetzt Stadtautobahn noch verstärkt.

Als landschaftsbildprägende Gehölze sind die Kiefern an der Mühlhäuser Straße, die Obstbäume an der Kleingartenbrache, sowie die Hecke im Bereich der Garagenanlage und das Feldgehölz am Stadtweg zu bezeichnen.

Vorbelastung

Vorbelastungen bezüglich des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsfunktion für das Untersuchungsgebiet einschließlich angrenzender Bereiche, ergeben sich aufgrund der Verlärmung und der Zerschneidungswirkung durch die ehemalige BAB A 4, jetzt Stadtautobahn bzw. den Böschungskörper.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Sonstige Sachgüter wie überregionale Ver- oder Entsorgungsleitungen (Gashochdruckleitung, Hochspannungsleitung) bestehen am Südrand des Geltungsbereiches zwischen Stadtweg und der ehemaligen BAB A 4 sowie am Ostrand. Es besteht eine Vielzahl von Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen für die lokale Ver- und Entsorgung.

3.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichtes werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet.

Wechselwirkungen von Schutzgütern bestehen insbesondere nach außen, über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Innerhalb des Plangebietes sind keine bedeutungsvollen Wechselwirkungen aufzuzeigen. Die Böden sind zum Teil stark anthropogen überprägt. Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes und der damit im Zusammenhang stehenden Verkehrsbelegung sind die Flächen durch Schall vorbelastet und damit in ihrer Bedeutung für wildlebende Tiere abgewertet. Im Geltungsbereich kommen bis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop keine weiteren geschützten Flächen und Objekte des Naturschutzes vor.

3.9 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert. Durch eine große Vielfalt innerhalb der Arten sowie zwischen den Arten, und Lebensgemeinschaften ist es der Natur möglich, sich an wandelnde Umweltbedingungen anzupassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Daten (LINFOS) bzw. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG vor.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen mit intensiver baulicher Vorprägung (Deponie – Altlast), die den größten Anteil ausmachen und Flächen ohne intensive bauliche Vorprägung, die sich am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes befinden. Die Abgrenzung ist der Übersichtskarte des Bestands- und Konfliktplanes zu entnehmen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 7 ist auf die Flächen ohne intensive bauliche Vorprägung beschränkt.

Ableitung der Wirkfaktoren

Die Baumaßnahmen auf den überplanten Flächen ohne intensive bauliche Vorprägung stellen nach dem Thüringer Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Ableitung der von den Baumaßnahmen ausgehenden Wirkfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Vorhabensbeschreibung. Umweltbeeinträchtigungen infolge des Bauvorhabens sind auf folgende Wirkfaktoren zurückzuführen:

- Versiegelung / Flächeninanspruchnahme

- Baukörper (Gebäude)
- Immissionen (Lärm, Luft).

Die Projektwirkungen bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und werden im Folgenden nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Projektwirkungen getrennt dargestellt.

Baubedingte Projektwirkungen

Eine detaillierte Abschätzung sämtlicher baubedingter Projektwirkungen ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, da auf der Ebene des Bebauungsplanes keine Aussagen über den Bauablauf getroffen werden. Hinsichtlich des Bodenschutzes wird auf DIN 18915 verwiesen. Dort heißt es, dass der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ist. Der Schutz des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes hat gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach DIN 18920 zu erfolgen.

Neben der anlagenbedingten Flächeninanspruchnahme werden für die Bebauung des Sonder- und Gewerbegebietes für die Dauer der Bauzeit Flächen beansprucht.

Es handelt sich um:

- Arbeitsbereiche
- Baustelleneinrichtung, Lagerflächen
- sowie Baustraßen

Sämtliche genannten Einrichtungen liegen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans.

Für die Dauer der Bauzeit treten Bau- und Verkehrslärm mit erhöhtem LKW-Anteil und andere dadurch entstehende Emissionen, wie z.B. Luftschadstoffe und Stäube auf. Alle Arbeiten werden unter Einhaltung der anzuwendenden Unfallverhütungsvorschriften und technischen Regeln durchgeführt und erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen keine über die Bauphase hinausgehenden Beeinträchtigungsintensitäten auftreten, so dass diese als unerheblich angesehen werden können.

Anlagebedingte Projektwirkungen

Grundlage für die Ermittlung der anlagebedingten Umweltauswirkungen ist die Bestimmung der Wirkfaktoren Flächeninanspruchnahme, Flächenversiegelung sowie optische Veränderungen durch Baukörper.

Eine Übersicht der Angaben zur Flächenbeanspruchung können dem Kapitel 2.1 entnommen werden.

Optische Veränderungen

Optische Veränderungen ergeben sich vordringlich durch Gebäude und Werbeanlagen, deren Bauhöhen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Für das Sondergebiet SO1 gilt eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 12 m, darüber hinaus sind Werbeanlagen auf den Dachflächen bis zu 5 m über der Traufkante erlaubt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Werbepylone mit einer maximalen Bauhöhe von 22 m zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes und des Sondergebietes SO2 ist die maximale Bauhöhe auf 10 m festgesetzt.

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Grundlage für die Ermittlung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen ist die Bestimmung der Wirkfaktoren Straßen- und Gewerbelärm. Die betriebsbedingten Projektwirkungen hängen eng mit der späteren Nutzung der Baugebiete ab, doch können für die gewerblichen Baugebiete noch keine Angaben über die späteren Betriebe und die damit verbundenen Projektwirkungen gemacht werden. Die nachfolgend dargestellten Projektwirkungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt, können jedoch im gewissen Rahmen auch für die Gewerbegebiete angenommen werden.

4.1

Menschen

Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastung für die L 1016 beträgt gemäß den Angaben der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung für die Nachmittagszeit 2.527 Kfz / h (08.01.2002), wobei der Anteil des Schwerverkehrs 3 % des Verkehrsaufkommens beträgt.

Für die Abendspitzenstunden lag das Verkehrsaufkommen bei 1.220 Kfz / h.

Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung von der ARCARDIS CONSULT GmbH und der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster Wollgast GbR erzeugt das Vorhaben einen Gesamtverkehr von 4.066 PKW-Fahrten pro Tag, die durch die Kunden und Beschäftigten zu erwarten sind. Dazu kommen die Hin- und Rückfahrten von 30 schweren Lkws für die Warenanlieferung in dem Zeitraum von 6 bis 22 Uhr. Die Warenauslieferung erfolgt mit 10 Fahrten mit leichten Lkws und 30 Pkw/Kleintransporterfahrten in der Zeit zwischen 7 und 20 Uhr.

Gewerbelärm

Geräusentwicklung durch Rangieren ist bei der Warenan- und -auslieferung nur in geringem Maße zu erwarten, da es keine Laderampen gibt, sondern das Be- und Entladen auf der Südwestseite erfolgt. Die Wohnnutzungen am Südrand von Stregda sind durch die Garagenanlage und den Baumarkt selber abgeschirmt. Der bei der Warenan- und -auslieferung eingesetzte Gabelstaplertyp wird mit Treibgas betrieben, so dass nur eine geringe Geräusentwicklung zu erwarten ist. Die Einsatzdauer des Gabelstaplers beträgt pro Tag 12 Stunden.

Hohe Geräuschemissionen, die zudem noch tonale Komponenten enthalten, sind von den Presscontainern zur Müllentsorgung zu erwarten, die pro Tag 4 Stunden im Einsatz sind. Als weitere Geräuschquelle ist das Wechseln der Presscontainer zu nennen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass ein Container pro Tag ausgetauscht wird.

Die Lüfterzentrale, die voraussichtlich zentral auf der Dachfläche angeordnet wird, führt ebenfalls zu Schallemissionen.

Die Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wollgast GbR kommt zu dem Ergebnis (2002), dass der Immissionsrichtwert für die Tageszeit um mehr als 6 dB(A) unterschritten wird und der Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird. Ausgehend von diesen Ergebnissen schließt der Gutachter aus, dass vom geplanten Bau- und Heimwerker-

markt eine Gefährdung, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch die Geräusche des Vorhabens in der Nachbarschaft verursacht werden.

Das Gutachten trifft darüber hinaus zum Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes die Aussage, dass aufgrund der oben genannten Unterschreitung auch andere gewerbliche Anlagen in der Nachbarschaft der maßgeblichen Immissionsorte des Bau- und Heimwerkermarktes, insbesondere die im Gebiet des Bebauungsplanes, noch ausreichende Geräuschimmissionen ihrerseits erzeugen können, ohne dass der Immissionswert von 55 dB(A) in der Nachbarschaft insgesamt überschritten wird.

Der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wollgast GbR (2002) liegt eine durch den Gutachter vorgenommene Einstufung der nächstgelegenen Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet zugrunde, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch kein genehmigter Flächennutzungsplan bzw. der dortige Bebauungsplan noch nicht den Planungsstand aufwies. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes weisen diese Flächen als Mischgebiet bzw. stellen es als Gemischte Baufläche dar. Der dafür gelten Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da die bereits strengeren Werte für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten werden, ist eine Einhaltung der Werte für Mischgebiete in jedem Fall gewährleistet.

4.2 Tiere und Pflanzen

Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

In diesem Bereich werden überwiegend Biotopstrukturen von mittlerer und geringer Bedeutung überbaut. Es handelt sich hierbei um ca. 7.800 m² Grünland (mittlerer Bedeutung), 880 m² einer Kleingartenbrache (mittlerer Bedeutung), sowie Verkehrs- und Gewerbeflächen von sehr geringer Bedeutung.

Es kommt in diesem Bereich zu einem Verlust von ca. 60 Bäumen mit einer durchschnittlichen Größe von 5 bis 10 m. Bei dem größten Teil der betroffenen Bäume handelt es sich um Nadelgehölze an der Grundstückseinfassung am Nordrand des Planungsgebietes. Der Verlust erhaltenswerter Bäume während der Bauphase ist unter Beachtung der DIN 18920 auszuschließen.

Bereich mit intensiver baulicher Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Verlust von ca. 39.700 m² anthropogen geprägter Ruderalflur auf den Flächen der ehemaligen Mülldeponie und den ehemaligen Lagerflächen der Farbenfabrik. Am Südrand der Fläche kommt es zum Verlust einer kleinen Feldgehölzinsel (ca. 2.600 m²) und eines vernässeten Bereiches innerhalb der Aufschüttungen. Zusätzlich werden ca. 90 durch Selbstaussaat aufgewachsener Bäume beseitigt, deren Größe zwischen 5 und 10 m liegt.

Artenschutzrechtliche Belange

Im nationalen Naturschutzrecht finden sich die Regelungen zum Artenschutz in den § 7, 44 und 45 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29. Juli 2009), welches seit 1. März 2010 in Kraft ist und die rechtliche Grundlage für eine Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange darstellt.

Anhand folgender Artenlisten wird im Weiteren geprüft, ob Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG eintreten bzw. ausgeschlossen werden können:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL,
- alle europäischen Vogelarten (Arten des Art. 1 der VSRL) sowie
- Arten des Anhangs A der EG-VO 338/97,
- die Arten der Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV,

In **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind die generellen artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gefasst.

Prüfung der Verbotstatbestände

Für die meisten Tier- und Pflanzenarten der Anhänge IV liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Anhand der Biotopstruktur kann zudem ausgeschlossen werden, dass sie keine geeigneten Lebensräume vorfinden. Dies gilt mit Ausnahme der Fledermäuse, für die Säugetiere, die Amphibien und Reptilien sowie die Insekten (inklusive Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer). Das Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der genannten Tiergruppen kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Dem Untersuchungsgebiet kommt möglicherweise als Jagdgebiet bzw. zu Transferflügen für Fledermäuse eine gewisse Bedeutung zu. Fledermäuse jagen bevorzugt an Gehölzrändern und in Halboffenlandschaften.

Eine **Störung** der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit (Störungsverbot § 44 Abs. 2) kann ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden kann eine **Schädigung** der Tiere (Schädigungsverbot § 44 Abs. 1), da die Quartiere in ausreichender Entfernung zum Vorhabenbereich liegen. Geeignete Baumhöhlen, die als Sommer- und/oder Winterquartier genutzt werden können, wurden im Änderungsbereich nicht festgestellt.

Europäische Vogelarten

Für Vögel, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen, können Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Aufgrund der verkehrlichen Belastungen im Geltungsbereich bzw. durch die angrenzenden Verkehrsstrassen bieten die Fläche keine geeigneten Lebensräume geschützter Arten. Sollten geschützte Arten die Flächen im Geltungsbereich aufsuchen, so können diese dem Baubetrieb ausweichen. Flächen, die nach dem Eingriff nicht mehr zur Verfügung stehen, sind im Verhältnis zu ähnlich strukturierten Bereichen in der Umgebung relativ klein. Letztere können von nahrungssuchenden Vögeln ersatzweise angefliegen werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

4.3 Boden

Im Zuge der Einrichtung von Baustraßen und Baustelleneinrichtungen kommt es während der Bauphase zur Inanspruchnahme von Flächen, welche die bebaubare Fläche betreffen. Bodenverdichtungen durch Baustellenverkehr sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung zu beseitigen, so dass die natürlichen Boden- und Lebensraumfunktionen wiederhergestellt werden. Bei Abtrag des Oberbodens ist die DIN 18915 zu beachten. Unter

Beachtung dieser Vorgaben können verbleibende Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden ausgeschlossen werden. Somit sind die baubedingten Auswirkungen dieser Flächeninanspruchnahme als nicht erheblich zu klassifizieren.

Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Durch die anlagenbedingte Flächenneuversiegelung von 10.406 m² auf größtenteils anthropogen vorbelasteten bzw. landwirtschaftlich genutzten Böden, werden sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bereich mit intensiver baulicher Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Im Bereich der anthropogen stark vorbelasteten Ruderalflur auf den Flächen der ehemaligen Deponie und den Lagerflächen der ehemaligen Farbenfabrik sind die zulässigen Flächenneuversiegelung von 44.933 m² aufgrund der Altlastensituation günstig zu bewerten. Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH (2002) kommt zu dem Fazit, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwässer wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

Es kommt in diesem Bereich zu keinem Verlust von Böden mit einem naturnahen Bodenaufbau, da es sich in diesem Bereich um Aufschüttungen und versiegelte Flächen handelt.

4.4 Wasser

Bei der Beschreibung der Auswirkungen durch die zulässigen Nutzungen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Wasser, ist die Überbauung und Flächenversiegelung sowie die damit verbundene Auswirkung auf die Abflussverschärfung und den Grundwasserhaushalt von Bedeutung.

Vermindert werden die Auswirkungen durch eine Regenrückhaltung, des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers, auf den Grundstücken.

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, kommt das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH (2002) zu dem Fazit, dass aufgrund der großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwässer ins Grundwasser wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

4.5 Klima / Luft

Während der Bauphase kommt es zu Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Immissionen sind jedoch nur temporär und somit als nicht nachhaltig und erheblich zu bezeichnen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Entwicklung von gehölzreichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der Fassadenbegrünung kann der Verlust von Kaltluftflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes als nicht erheblich bezeichnet werden, da zudem bereits eine Vorbelastung vorliegt und die Bedeutung der Kaltluftentstehungsflächen nur als gering einzustufen ist.

Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Die Neuversiegelung von 9.580 m² Freiflächen (Ruderalflur, Wiesen) führt zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit Siedlungsbezug. Die jedoch aufgrund der zahlreichen Ver-

kehrflächen und den damit verbundenen Schadstoffeinträgen von untergeordneter Bedeutung sind.

Bereich mit intensiver baulicher Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Verlust von Ruderalflur mit Funktion als Kaltluftentstehungsfläche mit Bezug zu den Siedlungsflächen im Norden von Eisenach.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind für die Schutzgüter Klima und Luft unter Zugrundelegung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Kapitel 6 nicht zu erwarten.

4.6 Landschaft

Bei der Beschreibung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Landschaftsbild stehen die Beeinträchtigungen durch die Gebäude im Vordergrund der Betrachtung.

Die Bepflanzung der Haupterschließungsstraße mit großkronigen Bäumen zur inneren grünordnerischen Gliederung des Areals trägt zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei.

Eingriffsminimierend wirken die Vorbelastung auf der Standortfläche (Zaunanlagen und Gebäudebestand) und die Tatsache, dass sich südlich des Gebietes die ehemalige BAB A 4 sowie weitere großflächige Verkehrsflächen (Kreuzung L 1016, ehemalige Autobahnauffahrt Eisenach Mitte) befinden, die bereits das Landschaftsbild des Gesamttraumes beeinträchtigen und somit die Eingriffserheblichkeit für das Landschaftsbild relativieren. Mit den Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich wird gemäß § 15 BNatSchG das Landschaftsbild bzw. Ortsbild neu gestaltet, d.h. in diesem Fall werden die gewerblichen Brach- und Lagerflächen städtebaulich neu geordnet und das Landschaftsbild aufgewertet.

Durch die erforderlichen Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen kommt es zu temporären visuellen Beeinträchtigungen des Planungsraumes. Da für die Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen nur gering empfindliche, anthropogen bereits vorbelastete Flächen genutzt werden, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf den Verlust von landschaftsbildprägenden Einzelstrukturen zurückzuführen. Hierbei sind die Obstgehölze auf der Kleingartenbrache und an der L 1016 und zwei landschaftsbildprägende Kiefern an der Mühlhäuser Straße zu nennen.

Bereich mit intensiver baulicher Vorprägung (*Bezugszeitpunkt Bestandssituation 2001*)

Der Verlust von ca. 90 Einzelbäumen mit einer Größe von 5 bis 10 m und der Verlust der Feldgehölzinsel am Südrand führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Bepflanzungsmaßnahmen gleichen dies wieder aus und werten den Bereich in Bezug auf das Landschaftsbild auf.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmalbereiche, Bau- und Bodendenkmale bzw. sonstige Sachgüter die von dem Vorhaben beansprucht werden.

4.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Realisierung der Erweiterungen und Änderungen kommt es zur Neu- und Teilversiegelungen von Flächen mit Funktionen für den Bodenhaushalt und die Kaltluftproduktion. Die genannten Funktionen der Böden sind bei den überplanten Flächen jedoch überwiegend stark anthropogen überprägt durch bestehende Versiegelungen, Teilversiegelungen und Altlasten.

Die Beeinträchtigungen des aufgrund der Vorbelastungen bereits beeinträchtigten Landschaftsbildes werden durch eine angepasste Farbgestaltung der Fassaden verringert.

4.9 Biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Sinne von Arten- und Ökosystemvielfalt sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten, da dieser einen durch gewerbliche Nutzung überprägten Bereich überplant.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die „Status Quo Prognose“ beschreibt die zu erwartende Entwicklung eines Raumes, angesichts seines gegenwärtigen Zustandes bzw. des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der bestehenden Nutzung unter der Vorgabe, dass keine Nutzungsänderung erfolgt.

Ausgangspunkt für die Betrachtung ist der der Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Zu dem Zeitpunkt bestand die unsanierte und ungesicherte Deponie. Hinsichtlich einer Gefährdung des Boden und des Grundwassers durch die Inhaltsstoffe der Deponie bestände, dringender Handlungsbedarf wäre notwendig.

Bei einer weiter fortschreitenden Sukzession auf der Deponie hätten sich entsprechende Arten angesiedelt und die Fläche eine gewisse Bedeutung für den Artenschutz entwickelt.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes hätte aufgrund der fehlenden städtebaulichen Ordnung, dieser Missstand weiter fortbestanden.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. die geplanten umweltfachlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Sie sind schutzgutbezogen dargestellt und im Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise aufgeführt oder fanden in der Aufstellung Berücksichtigung.

Tiere und Pflanzen

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO1 und GE ist je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbaum (inkl. Baumpfähle) der Pflanzenliste A mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in

100 cm Höhe) zu pflanzen.

- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Streuobst) zur Schaffung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Des Weiteren übernimmt dieser Lebensraum Trittsteinfunktionen (Rückzugsmöglichkeiten) für Tiere und Pflanzen in einem anthropogen geprägten Siedlungsrandbereich.
- Bepflanzung der Stellplätze und der Erschließungsstraßen mit Hochstämmen als Lebensraum für Insekten und Vögel

Boden

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Zum Schutz vor Schadstoffeintrag durch Sickerwässer der Ablagerungen ins Grundwasser sind großflächige Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes SO1 und SO2 angestrebt, damit wird die Gesamtsituation der Böden in den belasteten Flächen und angrenzenden Flächen nachhaltig verbessert
- Der Mutterboden / Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ausgehoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- Begrünung der Bauflächen.

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Schutz angrenzender Vegetation während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920.
- Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915.

Wasser

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Zum Schutz vor Schadstoffeintrag durch Sickerwässer der Ablagerungen ins Grundwasser sind großflächige Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes SO1 und SO2 angestrebt, damit wird die Gesamtsituation der Böden in den belasteten Flächen und angrenzenden Flächen nachhaltig verbessert
- Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch-und/oder Beregnungswasser bzw. zur Verzögerung der Ableitung sind Regenrückhalteanlagen auf den Grundstücken zu errichten.

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Durchführung einer wiederholten Untersuchung des Grundwassers unter Einbeziehung der früheren Untersuchungsergebnisse ist vor Einreichen des Bauantrags durchzuführen.

Klima / Luft

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Grundsätzlich sollten aus klimaökologischen Gesichtspunkten hochstämmige großkro-

nige Laubbäume (z. B. zur Beschattung der KFZ-Stellplätze) vorgesehen werden.

- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen im Geltungsbereich
- Entwicklung von Gehölzpflanzungen dienen der Frischluftproduktion, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation (Immissionsschutz) bei und begünstigen somit die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsraum.

Landschaft

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO1 und GE ist je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbaum (inkl. Baumpfähle) der Pflanzenliste A mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm Höhe) zu pflanzen.
- Erhalt landschaftsbildprägender Einzelbäume.
- Eingrünung der Bauflächen durch Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Streuobst).
- Bepflanzung der Stellplätze und der Erschließungsstraßen mit Hochstämmen zur optischen Gliederung des Plangebietes.
- Durchgrünung der bebauten Flächen.
- Werbeanlagen mit Wechsellicht oder laufendem/ bewegtem und / oder pulsierendem Licht sowie elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Folgende, das Schutzgut betreffende umweltfachliche Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

7 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wurde in Abstimmung (2001) mit der Unteren Naturschutzbehörde das Verfahren aus dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet, da zum damaligen Zeitpunkt nicht das Thüringer Modell vorlag. Es werden nur die Eingriffe im Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung bilanziert (siehe Abbildung 1). Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 1.1 zu entnehmen.

Entsprechend der nachfolgenden Tabelle handelt es sich bezüglich der Eingriffsschwere um den Typ A mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die festgesetzte GRZ in beim Gewerbegebiet GE über 0,35 liegt.

Tabelle 3: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

Auf der Grundlage des ermittelten und bewerteten Bestands (Kapitel 3) erfolgt im nächsten Arbeitsschritt die Ermittlung der Belastungsintensität und des Kompensationsfaktors. Die Belastungsintensität ergibt sich aus der Bedeutung der Schutzgüter und der Eingriffsschwere, die in diesem Fall für den Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung einheitlich ist.

Tabelle 4: Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten

Schutzgut	Bedeutung Gebietskategorie Eingriffsschwere Typ A		
	gering (I)	mittel (II)	hoch (III)
Boden sehr hohe Ertragsfunktion hohe Speicher- und Reglerfunktion vorbelasteter Boden durch Schadstoffeintrag L1016 und K2A		X	
Wasser geringe Grundwasserneubildung aufgrund mächtiger, gering bis undurchlässiger Deckschichten geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit aufgrund mächtiger, gering bis undurchlässiger Deckschichten	X		
Klima/Luft Kaltluftentstehungsflächen mit Siedlungsbezug zu Eisenach Nord, jedoch Aufnahme von Luftschadstoffen beim Überströmen der BAB A4	X		
Tiere und Pflanzen Biotope geringer bis mittlerer Bedeutung (Intensivgrünland, junge Grünlandbrache, strukturarmer Ziergarten an Wochenendhaus)	X		
Landschaftsbild Ortsrandlage mit sehr wenigen landschaftsbildprägenden Elementen, beeinträchtigt durch Verkehrsstrassen	X		

Entsprechend der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors wird auf der Grundlage der Bedeutung der verschiedenen Schutzgüter und der Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor festgelegt. Dabei berücksichtigt werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (siehe Kapitel 6). Aufgrund der geringen Bedeutung der Schutzgüter und der Vorbelastungen des gesamten Raumes wird die vorliegende Planung dem Feld A I zugeordnet. Der Spielraum für den Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6 und wird in diesem

Planungsfall mit 0,6 festgelegt. Die sich daraus ergebende Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Flächenbilanz

	Flächen- versiegelung	Kompen- sations- faktor	notwendige Kompen- sations- flächen	geplante Kompensa- tionsflächen
Baugebiet GE	10.400 m ² ⁽¹⁾	0,6	6.240 m ²	5.380 m ²
			+ 773 m ² ⁽¹⁾	(Maßnahme A)
			7.013 m ²	13.100 m ²
				(Maßnahme B)
Verkehrsflächen	990 m ²	0,6	594 m ²	637 m ²
Lagerflächen ⁽³⁾ (bereits genehmigt gemäß § 33 BauGB)	4.720 m ²	0,6	2.832 m ²	1.300 m ² ⁽³⁾
				(Maßnahme D, realisiert)
Bilanz	15.890 m²		10.439 m²	20.477 m²

⁽¹⁾Inklusive der Inanspruchnahme der Entsiegelungsfläche (773 m²), die im Rahmen des LBPs zur Autobahnzufahrt Eisenach Mitte/ neue L1016 umzusetzen ist, diese wird doppelt ausgeglichen

Die vorgesehenen Maßnahmen auf diesen Flächen führen zu einer deutlichen Aufwertung. Die aktuelle Wertigkeit der Flächen, für die Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, ist mit gering einzustufen. Die Umsetzung der Maßnahmen hebt die Bedeutung der Flächen in den oberen Bereich der Kategorie „mittlere Bedeutung“. Hatten die Flächen vor dem Eingriff eine Wertigkeit von 0,6, ist nach Umsetzung der Maßnahmen die Wertigkeit mit 0,9 anzusetzen. Die Biotopwertdifferenz von 0,3 zeigt die Aufwertung der Flächen durch die Maßnahmen. Insgesamt zeigt die oben aufgeführte Flächenbilanz deutlich die Kompensation der ermittelten Auswirkungen. Dem Eingriff auf einer Fläche von 15.890 m² in einem als insgesamt vorbelasteten Raum, stehen 20.417 m² an Kompensationsflächen gegenüber.

Zusammenfassung

Die auf das Planungsvorhaben zurückzuführenden Eingriffe auf ca. 15.890 m² im Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung verursacht für alle Schutzgüter Umweltauswirkungen unterschiedlichen Ausmaßes, wobei der Planungsraum insgesamt aufgrund seiner Nutzung Vorbelastungen aufweist. Durch das Vorhaben werden überwiegend anthropogen vorbelastete Boden versiegelt, was zu einem Verlust von Versickerungsflächen führt. Es werden überwiegend Biotope geringer bis mittlerer Bedeutung überbaut. Der Verlust dieser Freiflächen ist mit dem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen gleichzusetzen. Neben der Neuversiegelung beeinträchtigen die geplanten Bauwerke das Landschaftsbild.

Leitgedanke der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft ist die Eingrünung des Areals, bei dem sich die multifunktionale Aufwertung von 18.480 m² für die Fläche GE und 1.300 m² für die Lagerflächen positiv auf die Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope und Landschaftsbild auswirkt. Die Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der durch angrenzende Verkehrsstrassen und landwirtschaftliche Nutzung vorbelastete Flächen.

³ Die Lagerflächen umfassen eine Fläche von 6.330 m², wovon 1.632 m² straßenbegleitende Gehölzpflanzungen (private Grünfläche) beinhaltet sind. Somit werden Heckenpflanzungen von insgesamt 2.632 m² umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden weiterhin durch eine innere Durchgrünung – z.B. Baumpflanzung entlang der Haupteinfahrtsstraße und im Bereich der Stellplätze, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung/Nutzung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Entsiegelung kompensiert.

In der Zusammenschau aller angeführten grünordnerischen Maßnahmen kann innerhalb des Geltungsbereiches von einer Kompensation der durch das Planungsvorhaben verursachten Beeinträchtigungen ausgegangen werden.

Mit der Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche wird dem § 1a des BauGBs entsprochen, danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Fazit

Die Eingriffs/Ausgleichsbilanz zeigt, dass durch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Maßnahmenplan) die ermittelten Eingriffe kompensiert werden können, so dass nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ entsprechend Nr. 2 d der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB in Bezug auf den Standort bzw. den Geltungsbereich des Bauleitplans sowie die Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches zu beschreiben und zu bewerten.

Den Ansiedlungsbestrebungen eines Bau- und Heimwerkermarktes liegt eine Standortsuche auf der Basis der verkehrlichen Erschließung zugrunde. Eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach war Inhalt einer Studie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus dem Jahr 2006.

Hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der Großflächigkeit (3.000 m²) der Verkaufsfläche aus städtebaulicher Sicht nur die direkte Nähe zum Bau- und Heimwerkermarkt und dem Lebensmittel-Discounter an. Mit einer dortigen Anordnung wird der durch Altablagerungen (Deponie) vorbelastete Bereich beansprucht und mit einer Versiegelung durch eine Bebauung der Schutz vor Auswaschungen von Schadstoffen erhöht und damit Gefährdungen der Schutzgüter Boden und Wasser reduziert. Damit wird den Anforderungen des Ressourcenschutzes gemäß § 1a BauGB entsprochen.

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Altablagerungsverdachtflächen, die in das Thüringer Altlastenkataster aufgenommen wurden. Neben einer Nutzung als Müllkippe „Stadtweg“ in einer ehemaligen Tongrube waren aus historischer Recherche auch Ablagerungen von Industrieabfällen möglich. Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 (jetzt 457/11) und 460/1 (jetzt 457/11) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen (2002).

Der auf dem Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) gefundene Bauschutt wurde als unbedenklich eingestuft. Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich eine Lagerfläche für Leerembalagen einer Eisenacher Lackfabrik. Hier konnte im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden, dass Reste von Lacklösemitteln und Lackkomponenten in den Untergrund gelangt sind. Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) und 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass zwar Schadstoffgehalte im Boden vorhanden sind, die Prüfwerte im Sinne des BBodSchG jedoch bei keinem Parameter überschritten werden. Die Schadstoffkonzentrationen liegen somit in Bereichen, welche nicht auf eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter schließen lassen.

Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH (2002) kommt zu folgendem Fazit, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwässer wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

Zur Überprüfung der Schadstoffauswaschungen der Altablagerung werden regelmäßig chemische Analysen an Pegelmessstellen durchgeführt.

10 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. die Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

Beteiligung der Öffentlichkeit (3. Entwurf)

Der Umweltbericht wird als Bestandteil der Begründung öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil des Verfahrens.

Die Bauleitplanung wurde im Auftrag der TUPAG Holding AG und unter der Planungshoheit der Stadt Eisenach aufgestellt von:

WERKRAUM UMWELT

Büro für Raum- und Umweltplanung

Mühlgasse 8 Tel. 036924/47634
99826 Mihla Fax 036924/47635

werkraumumwelt@aol.com

17.08.2011

Datum


Stempel und Unterschrift

11 Literatur und Quellen

STOCK + PARTNER (2000): Landschaftsplan der Stadt Eisenach

THÜRINGER INNENMINISTERIUM (1999): Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen, Sonderdruck Nr. 3/1999 des Thüringer Staatsanzeigers, Erfurt

THÜRINGER INNENMINISTERIUM (2009): Regionalplan Südwestthüringen, Änderung des Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen, 2. Anhörung / öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes, Beschluss-Nr.: 01/255/2009 vom 12.05.2009

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (1999): Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (1999)