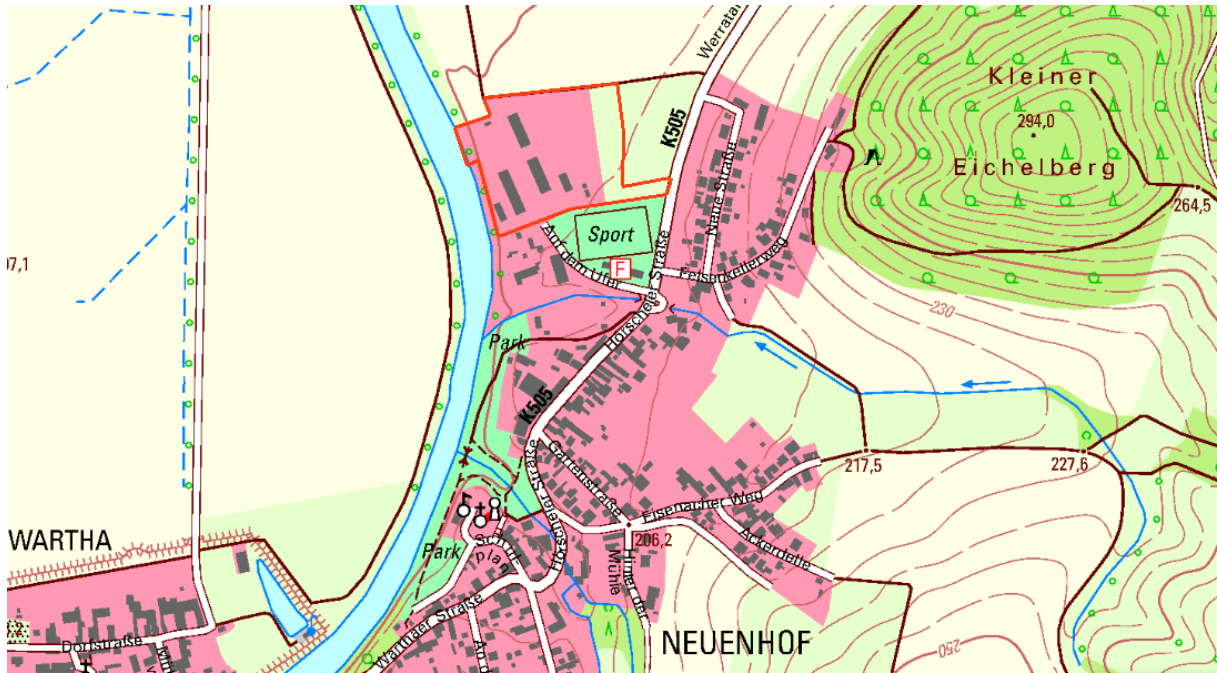


Stadt Eisenach

B-Plan 39.1 – „Auf dem Werraufer I“

Städtebauliche Begründung (Begründung Teil 1)



zu Entwurf 2

⇒ Ergänzungen und Korrekturen gegenüber Entwurf 1 farblich hervorgehoben

zuletzt geändert am **23.02.2026**

Landschaftsarchitekturbüro
Herrmann, BDLA, DGGL
Fritz-Koch-Straße 3, 99817 Eisenach
Telefon: 03691-29970, E-Mail: office@la-herrmann.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Vorbemerkung.....	4
1.2 Art sowie Lage, Abgrenzung und Umfang des geplanten Vorhabens	4
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung / Denkmalaspekte	5
2.3 Verkehrliche Erschließung	5
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.7 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2 Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen	7
3.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	7
- Landesentwicklungsprogramm (Auszug)	
- Regionalplan (Auszug)	
- Flächennutzungsplan (Auszug)	
- Dorferneuerungskonzept / Ortsteilentwicklungskonzept	
3.2.2 Vorgaben aus Rahmenplänen	8
4. Planungskonzept	9
4.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung (Kurzdarstellung)	9
4.2 Städtebauliche Angaben i.S. abschichtender Berücksichtigung	9
4.3 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen	11
4.4 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / konzeptionelle Überlegungen / alternative Lösungsansätze	13
4.5 Planerische Konzeption und priorisierte Lösungsvariante	14
4.6 Abarbeiten des Anforderungskataloges nach §1 VI BauGB	15
4.7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
4.8 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	16

5. Planinhalt (Begründung und Erläuterung)	17
5.1 Generelles	17
5.2 Nutzung der Baugrundstücke	17
5.2.1 Art der Nutzung	17
5.2.2 Maß der Nutzung	19
5.2.3 Bauweise und überbaubare / überstellbare Grundstücksflächen	20
5.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
5.4 Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen	21
5.5 Gestalterische Festsetzungen	21
5.6 Nachrichtliche Übernahmen	21
5.7 Hinweise	22
(6. Umweltbericht – separater Textband 2)	22)
7. Auswirkungen der Planung	23
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	23
7.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen	23
7.3 Verkehrliche Auswirkungen	23
7.4 Ver- und Entsorgung	23
7.5 Auswirkungen auf die Umwelt (inkl. Denkmalaspekten)	23
7.6 Prognostizierte Kennzahlen zu Gästebetten etc.	23
7.7 Bodenordnende Maßnahmen	22
7.8 Kosten und Finanzierung	22
8. Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)	25
9. Flächenbilanz (als Basis für Kompensationsermittlung)	26
10. Verfahrensdaten	26
Rechtsgrundlagen / Quellenangaben	
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse	
Quellenangaben zum Umweltbericht / Sonstige Quellen / Internetrecherche	

Anlagen zu den Begründungen Teil 1 und 2

(Die Anlagen 1 sowie 2a – 2e korrespondieren mit Textband 2; Umweltbericht)

- Anlage 1: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen mit Umweltschutzziele (für Umweltbericht)

- Anlage 2a: Flächenermittlung und Biotopbewertungsplan Bestand zur Bilanzierung nach 5.4
- Anlage 2b: Flächenermittlung und Biotopbewertungsplan Planung zur Bilanzierung nach 5.4
- Anlage 2c: Tabellarische Auswertung des Biotopwertes Bestand zu 5.4
- Anlage 2d: Tabellarische Auswertung des Biotopwertes Planung zu 5.4
- Anlage 2e: Gehölznachweisplan (Zustandsbewertung / Nachweis Gehölzerhaltung) zu 5.4

(Die Anlagen 3a bis 5 korrespondieren mit Textband 1; städtebauliche Begründung)

- Anlage 3a: Altlastengutachten von 2014
- Anlage 3b: Schreiben der Stadtverwaltung Eisenach vom 03.05.2018 (AZ: SG6322/6324) und aktuelle THALIS-Abfrage (Bestätigung der Löschung)
- Anlage 3c: Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 23.11.2022 über die Eintragung der ehemaligen Grenzkaserne ins Denkmalsbuch
- Anlage 3d: Stellungnahme zur Kampfmittelfreiheit vom 23.07.2024
- Anlage 3e: Löschwasserauskunft vom 16.10.2024
- Anlage 3f: Versickerungsgutachten vom 23.10.2024
- Anlage 3g: Aktennotiz zur Begehung mit Biber-Gutachter am 20.06.2024.
- Anlage 3h: wasserrechtl. Genehmigung Kläranlage vom 30.03.2020

- Anlage 4: Gestaltungskonzept

- Anlage 5: Liste mit Gehölzempfehlungen

1 Einführung

1.1 Vorbemerkung

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

Die vertragliche Beauftragung des neuen Eigentümers erfolgte auf Grundlage eines Beschlusses vom 15.06.2021 (Beschluss Nr. 0599/StR/2021) zum 04.08.2021, mithin rd.18 Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss, was gewisse Rekonstruktionsüberlegungen notwendig macht, da das Gelände mittlerweile – zumindest in Teilen – Sukzession und Verfall, aber auch ungeordneten Nachnutzungen preisgegeben wurde.

1.2 Art sowie Lage und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich 39.1 gem. nebenstehendem Lageplanausschnitt liegt am Nordrand des Stadtteils Neuenhof und umfasst ca. 2,64 ha.

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

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



Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den über ein Luftbild aus 1985 (s. umseitig) nachweisbaren durch die seinerzeitige Kasernennutzung real beanspruchten und damit bzgl. Bodenstruktur und Versiegelungsrate sowie Überbauung stark veränderten Flächen. Auch die belegbare seinerzeitige Direktanbindung an die K505 (Hörscheler Straße) wird aufgenommen.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Gelände der ehemaligen Grenzkaserne wird aktuell nur auf einer kleinen Teilfläche legal nachgenutzt, während sich auf anderen Teilflächen ungeordnete Nachnutzungen zunehmend verfestigen. Trotz tlw. fortgeschrittener Sukzession auf den Freiflächen ist die vorhandene Bausubstanz bislang kaum durch Verfall oder Vandalismus beschädigt, weshalb i.S. einer Ressourcenschonung nach aktuellen Planungsgrundsätzen eine modifizierte Nachnutzung bevorzugt wird. Auch stehen die Hauptgebäude Hs.-Nrn. 3, 5, 8, 10 mit zugehörigen Nebengebäuden und ergänzenden Ausstattungselementen mittlerweile unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal gem. Denkmalliste). Es besteht somit Handlungsbedarf und zugleich existiert bei dem neuen Eigentümer der Wille die in der aktuell gültigen Flächennutzungsplanung niedergelegte Idee einer überwiegend touristischen Umnutzung aufzugreifen und mit den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen „Wohnen, Erholen und Freizeit“ im mit Teilflächen zu ergänzenden Bestand zu realisieren.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das ehemalige Kasernengelände liegt von der engeren Ortslage etwas abgesetzt am Ostufer der Werra. Auch von der Kreisstraße ist das Gelände abgesetzt. Die Anbindung an den Kernort Neuenhof erfolgt über einen zwischenliegenden Sportplatz sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb (privilegierte Außenbereichsnutzung) und ein wohnbaulich genutztes Einzelgebäude mit vorgelagertem Betonplattenweg. Die Nutzungsgrenze nach Norden entspricht relativ exakt der Ausdehnung der mittlerweile knapp 100 Jahre bestehenden leicht abgesetzten Wohnnutzungen östlich der K505.



Luftbild von 1985, auf dem die vom Ort etwa abgesetzte Lage recht gut zu erkennen ist.

2.2 Bebauung und Nutzung / Denkmalaspekte

Prägend sind die 3 langgestreckten ein- bis dreigeschossigen Hauptgebäude der ehemaligen Kaserne des seinerzeitigen Grenztruppenstandorts (Grenzkompanie) mit ihren ergänzenden Bauten (ehemaliger Hundezwinger und mehrere Großgaragen (erhaltenswertes Denkmal)). Das 2-geschossige Gebäude (Hs. 3/5) ist seit etlichen Jahren mit wechselnden Nutzungen belegt. Im 1-geschossigen Gebäude („Baracke“, wiewohl Massivbau) befindet sich seit 2020 – geduldet – eine provisorische Arztpraxis. Die restlichen Teile der Hauptgebäude stehen leer. Ein Teil der bestehenden Groß-Garagen mit Umfeld wird derzeit von einem örtlichen Bauunternehmer als Außenlager genutzt. Die ehemaligen Außen- und Sportanlagen der Kaserne sind aufgegeben und vielfach nur noch zu erahnen. Das Flurstück östlich des mit Gehölzen gerahmten Geländes (auf der helleren Fläche in obigem Bild) wird mittlerweile landwirtschaftlich als Grünland (Mähwiese) genutzt.

Das unverändert umzäunte Areal ist seit November 2022 in seiner Sachgesamtheit als Einzeldenkmal ausgewiesen, die hierfür wertgebenden Elemente wurden am 25.10.2025 anlässlich eines Ortstermins fixiert und notwendige Abstände künftiger Bebauungen einvernehmlich festgelegt.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Momentan sind die Kerngebäude des ehemaligen Militärstandorts über eine Stichstraße („Auf dem Ufer“), d.h. einen Betonplattenweg geringer Breite mit eingeschränkter Wendemöglichkeit verkehrlich erschlossen. Die auf alten Luftbildern (s.o.) erkennbare Direktanbindung an die K505 ist aufgegeben.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der noch vor einiger Zeit in Haus 3/5 betriebene örtliche Kindergarten ist inzwischen in einen Neubau im Ort umgezogen. Die Räumlichkeiten werden derzeit von einer privatrechtlich geführten Einrichtung zur Tagespflege genutzt. Darüber hinaus ist eine aktuell nur geduldete Arztpraxis in Hs. Nr.10 vorhanden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch der gesamte Ortsteil Neuenhof der Stadt Eisenach befindet sich innerhalb des Satzungsgebietes des Trink- und Abwasserverbandes „Eisenach-Erbstromtal“ (TAV).

Trink- und Löschwasserversorgung für den Bestand sind über ein bestehendes Leitungssystem gewährleistet. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch eine vorhandene Kläranlage mit einer Kapazität von 300 Einwohnergleichwerten (EGW). Die Kläranlage besitzt über eine wasserrechtliche Genehmigung vom 30.03.2020, ausgestellt durch die zuständige Wasserbehörde beim Wartburgkreis

Medienanschlüsse sind als Altbestand vorhanden.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich ist weitaus überwiegend durch die aufgegebene militärische Nutzung geprägt. Die Freiflächen waren bei Ersteigerung (2016) teilweise verwildert und wurden erst danach wieder sporadisch gepflegt. Die das Kasernengelände einbindenden Gehölzbestände wurden überwiegend bereits in Zeiten der militärischen Nutzung beschädigt und sind mittlerweile größtenteils abgängig. Ebenso haben einige weichholzaentypischen Gehölze sowie die Pioniergehölze eine nurmehr geringe Restlebensdauer.

Ein durchgewachsener Pappelbestand wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2017 gerodet. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Details sind den Ausführungen im Umweltbericht (Begründung, Teil 2) zu entnehmen.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich – mit Ausnahme der ufernahen Bereiche - im Eigentum des die Planung veranlassenden Investors. Der im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene uferbegleitende Streifen ist Eigentum der Stadt Eisenach.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauplanungsrechtlich ist die militärische Konversionsfläche mit Nachnutzungen als Außenbereich nach §35 BauGB zu werten.

Genehmigungsbedürftige wie auch verfahrensfreie Baumaßnahmen sind deshalb nur sehr eingeschränkt zulässig.

Ein Bebauungsplan auf Basis der Zielvorgaben des gültigen Flächennutzungsplans ist insofern wesentliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche.

3.2 Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen

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

3.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

Regionalplan (Auszug)

Der Regionalplan Südwestthüringen ordnet das Plangebiet in das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ ein, wobei Eisenach als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus ausgewiesen ist. In Kombination mit diesem bereits etablierten Städtetourismus soll der Natur- und Aktivtourismus weiterentwickelt werden.

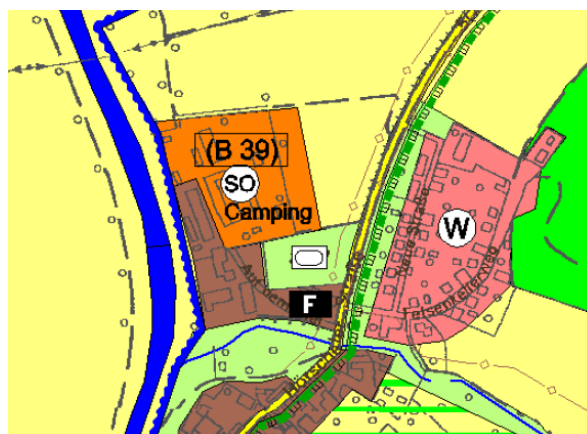
Die Gesamtfläche ist großräumig als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung dargestellt.

Flächennutzungsplan (Auszug)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt die anzustrebenden Nutzungen wie nebenstehend dar.

Dabei ist diese Sondergebietsfläche „Camping“ (BP39) im Umfang von ca. 2 ha eine der wenigen dargestellten sog. „Entwicklungsflächen“ für die Stadt Eisenach, die insgesamt gut 31 ha umfassen.

Als Ziel wird ein Campingplatz mit behutsamer Einordnung in den Landschaftsraum beschrieben. Neben dem engeren Camping sollen auch Freizeitsportanlagen, Ferienhäuser und entsprechende Nebenanlagen zulässig werden.



Die Entwicklungsfähigkeit der angestrebten Bebauungsplaninhalte gem. §8 II BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird in Kap. 4.2 näher reflektiert.

3.2.2 Vorgaben aus Rahmenplänen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Dieses Konzept befasst sich in wesentlichen Teilen mit dem Kernbereich Eisenachs. Für den Ortsteil Neuenhof-Hörschel wird (analog Ortsteil Wartha-Göringen) als Handlungsfeld insbesondere die Einbindung in bestehende Tourismusnetzwerke und die Erhöhung der touristischen Wertschöpfung vermerkt.

Gemeindliches Entwicklungskonzept für die Region der westlichen Ortsteile Eisenachs: Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen

Das o.g. Entwicklungskonzept beschreibt die Ortsteile mit ihrem Umland als historisches Naherholungsgebiet mit einem überdurchschnittlichen Potential zur Entwicklung des nachhaltigen Tourismus und empfiehlt eine Bündelung der Tourismusangebote im Bereich Wasserwandern, Radfahren und Wandern. Im nahen Hörschel beginnt der Rennsteig, auf der K505 verläuft der Werratal-Radwanderweg.

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

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

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

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

Als lokales Projekt mit regionaler Bedeutung wird angeführt:

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

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung (Kurzdarstellung)

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

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

Anstoß gebend ist die Absicht die über bestehende Baugenehmigungen seit 2001 teilweise bereits nachgenutzten Gebäude der ehemaligen Kaserne bauleitplanerisch zu sichern und eine abschließende Ortsrandausbildung mit harmonischem Übergang in die nördlich angrenzende Feldflur herzustellen. Hierbei soll aufgrund der Lage im Anschluss an einen denkmalgeschützten Landschaftspark mit Schloss und der Zuordnung zur Werra mit Bezug auf den nahen Beginn des Rennsteigs und die bislang unbefriedigende Situation von touristischen Übernachtungsmöglichkeiten in Eisenach im Geltungsbereich 39.1 über ein Angebot an Fremdenzimmern, Ferienwohnungen / Ferienhäusern, Camping- und Zeltstandplätzen sowie Reisemobilstellplätzen mit angegliederten Sanitär- und Versorgungseinheiten und einer Anlegestelle für den Kanutourismus das touristische Potential für Eisenach gestärkt werden.

Bei allen Entwicklungsüberlegungen bleibt zu beachten, dass Gebäude und Umzäunung der ehemaligen Grenzkaserne seit November 2022 förmlich unter Denkmalschutz stehen.

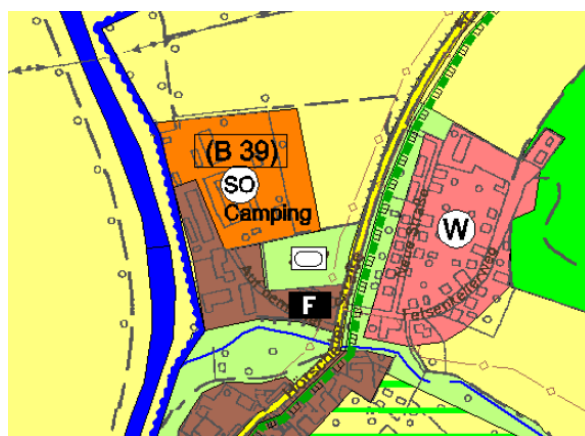
4.2 Städtebauliche Angaben i.S. absichtender Berücksichtigung

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

Flächennutzungsplan

Der behördenverbindliche sowie Selbstbindungscharakter für die Kommune entwickelnde gültige Flächennutzungsplan sieht für die Flächen im Umgriff des Michelsgrabens einheitlich Grünflächen vor, an die sich nach Norden gemischte Bauflächen und Sondernutzungsflächen für Camping anschließen. Zur K505 folgen auf eine Fläche für die Feuerwehr ein Sportplatz sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanung legt hierzu dar, dass die nähere inhaltliche Füllung der Flächen dem – damals bereits über 10 Jahre laufenden – Aufstellungsverfahren eines BP39 überlassen bleiben soll:



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

Hier treten 2 Diskrepanzen auf:

- Die nach nachträglicher Geltungsbereichaufspaltung im Bereich des Bebauungsplans 39.1 zu liegende kleine Mischbaufläche trägt im Bestandsgebäude Nr. 3/5 seit Jahren faktisch genehmigte Nutzungen vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet; eine adäquate Durchmischung mit ergänzend erforderlichen gewerblichen Nutzungen nach FNP-Vorgabe ist innerhalb dieser Fläche quasi unmöglich.
- Das 3-geschossige Bestandsgebäude Nr. 8 steht seit November 2022 unter Denkmalschutz und lässt damit eine „Campingnutzung“ gemäß aktuell gültigen Flächennutzungsplanvorgaben (März 2015 / Juli 2016) nicht zu. Auch bei großzügiger Interpretation des „Camping“ gemäß den Erläuterungen in der Begründung zur seinerzeitigen Flächennutzungsplanaufstellung ist aufgrund des Raumvolumens eine Füllung mit z.B. ausschließlich Ferienwohnungen nicht wirtschaftlich darstellbar. Wobei zusätzlich zu bedenken ist, dass die im Begründungstext aufgeführten ergänzend zulässigen Nutzungsarten für ein Sondergebiet nach §10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) auch eine Ausführung als Ferienwohnungen (§13a BauNVO) oder als Beherbergungsbetrieb streng genommen nicht mit einschließen. Obwohl dies gleichermaßen typische fremdenverkehrliche Nutzungsangebote sind, die sich gerade in einem größeren Gebäude sinnvoll umsetzen lassen.

⇒ Aus diesem Grunde wird unter Würdigung der Gesamtsituation und mit Verweis auf die definitionsgemäß fehlende Parzellenschärfe der Flächennutzungsplanung das dreigeschossige ehemalige Kasernengebäude der Mischbaufläche zugeschlagen. Auch die vom bisherigen Straßennetz getrennt vorgenommene Erschließung überwiegender Teile der touristischen Entwicklungsflächen legt eine Zurechnung von Gebäude Nr. 8 zu den gemischten Bauflächen nahe. Die erfolgte Ausweisung von Gebäude Nr. 8 als Teil der Sachgesamtheit eines Denkmals betont zudem das hohe öffentliche Interesse an einer denkmalgerechten Erhaltung des Gebäudes, was wirtschaftlich nur mit einer angemessenen realistisch umsetzbaren Nachnutzung gewährleistet werden kann. Das Landesinteresse des Denkmalschutzes an einer Gebäudeerhaltung durch adäquate Nutzung steht somit über dem kommunalen Interesse einer reinen Freizeit- und Erholungsnutzung gem. Flächennutzungsplanvorgabe.

Zugleich wird hierdurch die Möglichkeit eröffnet, dass in dieses Gebäude, das auch bei Revitalisierung für touristische oder wohnliche Zwecke nur einen begrenzten Nutzerkreis ansprechen wird, auf Teilflächen eine gewerbliche Nutzung einzieht, die weitgehend auf die vorhandenen Raumstrukturen zurückgreifen kann. Damit kann dann vergleichbar einer innergebietlichen Funktionsteilung auch eine annähernd „gleichwertige“ Durchmischung gewerblicher und wohnbaulicher bzw. touristischer Nutzungen erreicht werden. Denkbare Immissionskonflikte zwischen „Campingplatzgebiet“ und „Mischgebiet“ lassen sich durch Orientierung der Räume, Schallschutzmaßnahmen oder tageszeitliche Regelungen für die Betriebsabläufe lösen.

Auch die Festsetzung von – immobilien – Ferienhäusern ist nicht wirklich aus der vorbereitenden Darstellung einer – von ausschließlich mobilen Übernachtungseinrichtungen geprägten – „Camping“-Nutzung entwickelbar. Generell wird die Interpretation herangezogen, dass die nähere inhaltliche Füllung der Grobvorgabe des Flächennutzungsplans dem Bebauungsplan (s.a. Ausschnitt aus der Begründung oben) überlassen bleiben soll. Gleiches gilt für die Breite der verbleibenden Landwirtschaftsnutzung zwischen Kreisstraße und Campingareal (Fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans).

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

Hochwasser

Das Plangebiet grenzt in Teilen unmittelbar an die Werra an, die Anteile des Plateaus (Hochufer) sind hochwasserfrei, bei allen sehr tief ins Erdreich einbindenden Bauteilen bleibt jedoch u.U. der horizontale wie vertikale Ausuferungsbereich der Werra (ges. Ü-Grenze gem. RVO vom 22.12.2022) und des korrespondierenden Grundwasserspiegels zu beachten. Die realen Hochwasserpegel bewegen sich im unteren Viertel der Böschung zwischen Uferweg und Plateau. Damit besteht eine Hochwasserrelevanz nur für den vorgesehenen Bootsanleger, die tiefen Anteile der zur Umnutzung vorgesehenen alten Kläranlage am Rand des Abhanges und Teile eines künftig zuführenden Weges vom Hochplateau.

Altlasten und Kampfmittel

Gem. Gutachten zur Altlastenbewertung von 2014 sowie gem. Schreiben der Stadtverwaltung Eisenach vom 03.05.2018 (AZ: SG6322/6324) gilt der im Altlastenkataster geführte Altlastenverdacht als ausgeräumt. Eine ergänzende Abfrage in THALIS zum 30.09.2024 ergab für die Altlastenverdachtsfläche 08396, dass der Flächenstatus mittlerweile gelöscht ist.

Mit Schreiben vom 23.07.2024 wird durch Tauber Delaborierung GmbH bestätigt, dass sich im Geltungsbereich keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht ergeben haben. Dessen ungeachtet wird empfohlen, dass das bauausführende Personal über das Verhalten beim Auffinden von Munition durch einen Befähigungsscheininhaber nach §20 Sprengstoffgesetz belehrt wird.

Leitungsbestände

Bei der im gültigen FNP eingezeichneten unterirdischen Leitung westlich der K505 handelt es sich um ein Telekomkabel. Seitens der Telekom sind auch Kabel im Bereich der Gebäude bzw. der Straße „Auf dem Ufer“ vorhanden. Zudem liegt innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes ein umfangreiches Netz von Bestandsleitungen, die zumindest in ihren Hauptsträngen, wie auch der tlw. externe Flächen entwässernde Niederschlagswasserkanal zu beachten und zu sichern sind.

Gem. Auskünften im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nicht vorhanden und somit nicht zu beachten sind:

- Telekommunikationskabel von Vodafone.
- Strom- und Gasversorgungsleitung der TEN
- Informationskabel der TEAG sowie der Thüringer Netkom
- Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungskabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen von 50Hertz
- Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung.

Denkmalschutz

Das Kulturdenkmal „Ehemalige Grenzkaserne“ wurde mit Schreiben vom 23.11.2022 unter Denkmalschutz gestellt („Einzeldenkmal“ gem. Denkmalliste). Die Sachgesamtheit des Denkmals umfasst dabei gem. Beschreibung im Ausweisungstext „Unterkunftsbauten, Garagen, Tankstelle, Hundezwinger sowie Freiflächen und Einfriedung“

Gemäß Vor-Abstimmung vom Oktober 2022 sind primär die bestehenden Kubaturen der Hauptgebäude sowie die für die seinerzeitige Nutzung charakteristischen Nebengebäude (Garagen, Hundezwingeranlage etc.) wertgebend, während die Freiflächen unter Wahrung einer Nachvollziehbarkeit wesentlicher interner Kasernenfunktionen überformt werden können. Die für neue Nutzungszwecke notwendigen Veränderungen an den Gebäuden sind im Detail mit der Denkmalpflege abzustimmen. Der grundsätzlichen Umnutzungsmöglichkeit der Flächen abseits der Gebäude für eine touristische Entwicklung ist zugestimmt, wenn die Ablesbarkeit der zum Ausweisungszeitpunkt vorhandenen Kasernenstruktur hinreichend erhalten bleibt.

Anlässlich eines Ortstermins am 20.10.2025 wurden die Ausdehnung der engeren Denkmalzone sowie die Wertigkeit der noch vorhandenen Elemente nochmals überprüft und feinkorrigiert. Mit den Vertretern des TLDA wurden notwendige Abstände für neue Gebäude (Ferienhausbebauung, 10m) einvernehmlich festgelegt.

Als Denkmalzone ist das gesamte umzäunte Areal anzusehen, die vermeintliche ehemalige Tankstelle sowie mehrere Kleingaragen im Südosten des Geländes entfallen als zwingend zu beachtende Gebäude, da eine funktionale Erforderlichkeit für den seinerzeitigen Kasernenbetrieb eher unwahrscheinlich ist.

Schallkonkurrenzen

Campingplätze und Ferienhausgebiete genießen einen Schutzstatus vergleichbar Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten. Mögliche Schallkonkurrenzen zwischen den „gemischten“ Nutzungen und den Freizeitnutzungen lassen sich durch Orientierung der Räume, Schallschutzmaßnahmen oder tageszeitliche Regelungen für die Betriebsabläufe lösen. Eine grundsätzliche Benachbarung ist möglich.

Bahnlinie und Autobahn im Norden sind für eine beeinträchtigende Schallkonkurrenz zu weit entfernt.

Potentiell relevant wird die im Osten des Plangebietes liegende und zugleich als verkehrliche Zuführung dienende K505. Hier ist festzustellen, dass bei der gesetzten Geltungsbereichsabgrenzung die nächstgelegenen Freizeiteinrichtungen deutlich weiter vom Straßenrand entfernt zu liegen kommen werden als die nächstgelegenen Wohnhäuser der seit knapp 100 Jahre bestehenden Wohnbebauung beidseits der Neuen Straße, für die aber keine störenden Schallpegelüberschreitungen durch den Fahrverkehr auf der K505 innerhalb der Ortslage Neuenhof bekannt sind.

- Abstand Straße – vh. Wohnbebauung: ca. 35m
- Abstand Straße – Campingstandplätze: ab ca. 60m
- Abstand Straße – nächstgelegenes Ferienhaus: ca. 90m

4.4 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / konzeptionelle Überlegungen / alternative Lösungsansätze

Städtebauliche Ausgangssituation

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

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

Standortalternativen

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

Alternative Lösungsansätze

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

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

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

4.5 Planerische Konzeption und priorisierte Lösungsvariante

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

Planerische Konzeption

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

Für das heute intensiv versiegelte ehemalige Kasernengelände wird eine Ergänzung der inneren Erschließung vorbereitet, der Kernbereich neuer Camping- und Ferienhausnutzungen wird eigenständig von der K505 erschlossen. Querverbindungen sollen rein fußläufig erfolgen. Im nordwestlichen Teil wird ein auch öffentlich nutzbares Freizeitangebot (angedacht: „Biergarten“) installiert, von dem sich zugleich eine fußläufige Verbindung zur Werra wie weiter zur historischen Parkanlage öffnen kann.

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

Priorisierte Lösungsvariante

Die Weiternutzung des zweigeschossigen Gebäudes (Nrn. 3/5) für bevorzugt Wohnen bzw. soziale Zwecke ist naheliegend, weil die vorhandenen Raumstrukturen übernommen werden können. Die früheren Lkw-Garagen lassen sich gewerblich oder zur Tierhaltung nutzen, die Freiflächen in beschränktem Maße für eine Tierhaltung. Das dreigeschossige Gebäude (Nr. 8) hingegen lässt sich durch eine zumindest teilweise Umnutzung mit betrieblichen Einrichtungen zur Beherbergung für die angestrebten Erholungszwecke modifizieren. Daneben sollen museale Angebote zum ehemaligen DDR-Grenzregime entstehen. Die restlichen Räumlichkeiten werden **gewerblichen / Büro- bzw. Wohnnutzungen** zugeführt. Das Flachgebäude im nördlichen Anschluss (Nr. 10) drängt sich durch seine kleinräumliche Kammerung geradezu als Wanderherberge (also für Einzelübernachtungen, kein längerer Aufenthalt; entsprechende Nachfrage ist am Beginn des „Rennsteigs“ sowie durch den Werra-Radwanderweg da) an. Aufgrund seiner – im Gegensatz zu den anderen Bestandsgebäuden – barrierefreien Erschließbarkeit soll hier zudem dauerhaft eine Sanitätsstation / Arztpraxis unterkommen, die sowohl den Wanderern als auch den Radwanderern und Campern und für die bislang fehlende ärztliche Versorgung des Ortsteiles und umliegender Dörfer zur Verfügung steht.

Die Anordnung der Ferienhäuser am nördlichen Rand und die Angebote für Camping nach Osten zu sind primär landschaftlich (Ortsrandausbildung) begründet. Eine potentielle Erweiterungsmöglichkeit der Anlagen nach Osten wird funktional zumindest offengehalten, ist aber in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen und ist damit nicht Gegenstand der aktuellen Planungen.

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

4.6 Abarbeiten des Anforderungskataloges nach §1 VI BauGB

Der §1 VI BauGB listet die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere zu beachtenden Belange auf. Auf die projektbezogenen wesentlichen Kernpunkte wird deshalb nachstehend dezidiert eingegangen. Die spezifischen Belange des Natur- und Umweltschutzes gem. §1 VI Ziff.7 BauGB werden im Umweltbericht (Begründung Teil 2) erörtert.

Bevölkerungsentwicklung / Wohnbaulandnachfrage

Mit knapp 40.000 Einwohnern (Ergebnis Zensus 05/2022) ist Eisenach seit 01.01.2022 „Große Kreisstadt“ im Wartburgkreis. Die Bevölkerungsdichte lag mit 1.152 EW/qkm im Jahre 1989 wesentlich höher, ist im Jahre 1994 durch die Eingemeindung von 9 Umlandgemeinden, zu denen auch Neuenhof-Hörschel zählt, deutlich gesunken.

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

Die Einwohnerzahl hat sich mit 41.970 (12/2020) zu 39.931 (05/2022) von 2020 zu 2022 nochmals weiter reduziert. Damit markierte das Jahr 2022 den sechsten Rückgang in Folge.

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

Fortentwicklung bestehender Ortsteile

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

Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

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

Hochwasservorsorge / Hochwasserschutz

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

Touristische Entwicklung / Fremdenverkehr

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

4.7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Bislang sind die Kerngebäude der ehemaligen Kaserne über eine Stichstraße („Auf dem Ufer“, Betonplattenweg geringer Breite) mit eingeschränkter Wendemöglichkeit erschlossen.

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

Eine Grund-Erschließung für Wasser, Kanal, Telekom ist als Bestand vorhanden und kann ergänzt werden. Insbesondere die Kapazität der vorhandenen Kläranlage ist mit 300 EGW derzeit ausreichend. Perspektivisch ist ein Anschluss an die künftigen Entsorgungsleitungen (vss. über eine Druckleitung in der Straße „Auf dem Ufer“) des Stadtteils zu ermöglichen.

4.8 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Generell ist die Nachnutzung bestehender Siedlungskörper als Vermeidung unnötiger zusätzlicher Neuversiegelungen anzusehen. Im engeren ehemaligen Kasernengelände werden durch die Umnutzung teilweise aktive Entsiegelungen möglich, im Erweiterungsbereich für bevorzugt fremdenverkehrliche bzw. freizeitorientierte Nutzungen kann zumindest das dort anfallende Niederschlagswasser weitgehend über die belebte Bodenzone versickert und damit dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt werden (Wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz keine Festsetzungsmöglichkeit nach BauGB für flächige Versickerung am Anfallort).

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

5. Planinhalt (Begründung und Erläuterung)

5.1 Generelles

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

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

5.2 Nutzung der Baugrundstücke

5.2.1 Art der Nutzung

Mischgebiet (§6 BauNVO)

Der Umfang der Mischgebietsausweisung resultiert aus der Basisvorgabe „gemischter“ Nutzungen im Südwesten des Geltungsbereichs, den weitgehend einem Wohngebiet entsprechenden genehmigten Realnutzungen im zweigeschossigen Gebäude und der Erfordernis für das denkmalgeschützte dreigeschossige Gebäude Nachnutzungen zu finden, die mit den Raumstrukturen und dem Raumvolumen eines großen Kasernengebäudes kompatibel sind. Dabei entsteht eine Art innergebietslicher Funktionsteilung. (Siehe hierzu auch Kap. 4.2)

Aufgrund der guten Ablesbarkeit der Vornutzung als Grenzkaserne sollen einige Bereiche des dreigeschossigen Gebäudes in Originalausstattung für museale Zwecke zur Erinnerung an das ehemalige Grenzregime und die damit verbundene Kasernennutzung gesichert und aufgewertet werden (s.a. Denkmalschutz). Vorhandene Einrichtungen (z.B. Zellen) und Darstellungen (z.B. Wandmalereien) hierfür lassen sich im Treppenhaus, in einigen Räumen sowie im Keller finden.

Daneben soll zumindest ein Teil des Gebäudes zu Ferienwohnungen umgenutzt werden und damit das touristische Aufenthaltsangebot abrunden. Ergänzende Teile des doch sehr umfangreichen Raumbestandes sollen nachfrageorientiert für Büro- oder gewerbliche Nutzungen herangezogen oder teilweise als normale Wohnungen vermarktet werden.

Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung und Gesundheit (§11 Abs.2 BauNVO)

Das eingeschossige Gebäude soll – mit Bezug auf den nahen Beginn des Rennsteigs – zu einer „Pension für Wanderer“ entwickelt werden. Zusätzlich bietet es sich an, dass in diesem Gebäude, das als einziges Bestandsgebäude der denkmalgeschützten Kaserne barrierefrei zu betreten ist, Räume für eine Sanitätsstation / Arztpraxis angeboten werden, die zugleich auch die ärztliche Grundversorgung des Stadtteils Neuenhof sowie der umliegenden Dörfer übernehmen kann.

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 Abs.2 BauNVO)

Die übrigen Flächen auf dem Hochufer werden zur Förderung von Freizeit und Erholung bzw. zur Förderung des lokalen Fremdenverkehrs als Sondergebiete für Erholung ausgewiesen, aber weiter nach Nutzungsprioritäten in „Campingplatz“ und „Ferienhausgebiet“ gegliedert.

Der Bereich „Campingplatz“ dient dabei der Unterbringung von ausschließlich mobilen Freizeitunterkünften wie Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen und den dafür ergänzend notwendigen Einrichtungen wie Empfang, Management, Sanitäreinrichtungen und Grundversorgung.

Der Bereich „Ferienhausgebiet“ nimmt - mit Größenbegrenzung - die Gebäude für ferienmäßiges Wohnen auf sowie alle sonst noch erforderlichen Einrichtungen, die ebenfalls gebäudegebunden sind, also Sanitäreinrichtungen, Lagerräume, **Werkstatträume für Hausmeistertätigkeiten**, Verwaltungsräume, Räume für die Freizeitgestaltung, Räume für potentiell gastronomische Angebote (z.B. Ausschank zu „Biergarten“).

Die Unterscheidung in Flächen für die Errichtung von Gebäuden (**Anlagen nach Abstandsflächenrecht**, mit Baufenster) sowie Stell- und Standflächen ohne Gebäude (ohne Baufenster) erfolgt dabei bewusst.

5.2.2 Maß der Nutzung

Maß der Nutzung: Grundstücksgröße

Grundflächen können nicht gebietsbezogen, nur grundstücks- oder anlagenbezogen festgesetzt werden. Um den künftigen Grundstückscharakter des Campingbereichs zu unterstreichen wird für diesen über die Möglichkeit der Festsetzung von Mindestgrößen für nicht wohnbaulich genutzte Grundstücke (§9 Abs.1 Ziff.3 BauGB) eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Da sich alle Bereiche der Erholungsnutzung in gleichem Eigentum befinden, wird im Rahmen der weiteren Umsetzung eine entsprechende Herausparzellierung des Bereichs für Campingnutzungen erfolgen, was zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung jedoch – vergleichbar den Grundstücksaufteilungen bei konventionellen Baugebietsausweisungen – noch nicht erfolgt ist, sondern erst nachfolgend „bodenordnend“ geschieht.

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Grundfläche, Vollgeschosse

Entsprechend den unterschiedlichen Arten der Freizeitnutzung werden die Bereiche gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei - mit Ausnahme des freiflächendominierten Campingbereichs - über GRZ und Vollgeschossigkeit definiert. Gerade im Bereich der Bestandsgebäude limitiert der Denkmalcharakter wirkungsvoll Veränderungen an den Kubaturen, so dass sich eine ergänzende Regulierung über eine Festsetzung von Geschossflächenzahlen erübrigt. Zur Volumenbegrenzung der künftigen Ferienhäuser wird die Ausnutzung ergänzend über eine maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Gebäude gedeckelt. Soweit nicht anders geregelt (Campingbereich) ist für Nebenanlagen die hälftige Überschreitung bis zur Kappungsgrenze allgemein zulässig (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Für den Bereich der Campingnutzungen mit zugehöriger Gebäudeinfrastruktur wird hiervon abweichend eine fixe Maximalgrundfläche für alle baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist wichtig für das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst (Ortsbild: Erhalten der Ablesbarkeit des Denkmalensembles) sowie für das Landschaftsbild (Abstaffelung nach außen). Dennoch soll möglichst Gestaltungsraum für die Realisierung insbesondere der Ferienhäuser belassen werden. Während bei den Bestandsgebäuden die aktuelle Ausbildung als Vollgeschossigkeit übernommen wird, wird bei den ergänzenden Bauten (Ferienhäuser, Versorgungseinrichtungen) Vollgeschossigkeit „I“ gesetzt, was im Rahmen ergänzender nicht anrechenbarer Geschosse gewisse Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume in der Höhenentwicklung offenhält, aber ein Übermaß an Höhe unterbindet.

Die Ausnutzungsziffern (GRZ) orientieren sich an den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen, nur für die beiden Ferienhausgebiete wird mit Blick auf die Erhaltung vorhandener prägender Großbäume bzw. zur Sicherung von ausreichend Freiflächen für ergänzende Freizeitnutzungen eine reduzierte GRZ angesetzt.

Die für den Campingplatz gewählte GR gilt für Erschließung sowie alle baulichen wie sonstigen Anlagen. Die GR gilt für alle voll- und teilversiegelten Flächen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare / überstellbare Grundstücksflächen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt einheitlich die offene Bauweise. Auch für das westliche lange Gebäude im MI, das nach heutiger Definition in der BauNVO eigentlich einen Tick zu lang ist; hier greifen jedoch Bestandsschutz und Denkmalstatus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Positionierung der vorhandenen wie geplanten Gebäude, wobei zur Erhöhung der Flexibilität für die spätere Anordnung der geplanten Gebäude unter Beachtung denkmalrechtlicher Aspekte durchgehende Baufenster gewählt werden. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten. Hieraus abgeleitet werden Baufenster nur für die baulichen Anlagen festgelegt, die dem Abstandsflächenrecht unterliegen. Deshalb sind für alle anderen baulichen Hauptanlagen – insbesondere die Stand- und Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile – keine Baufensterdarstellungen zwingend, da diese nicht dem Abstandsflächenrecht unterliegen.

Die reinen Stell- und Standflächen mit Zuwegungen sollen aktuell noch nicht lagefixiert werden.

Die Regelung zu beschränkten Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Außenbauteile soll dazu dienen, dass die Grundkubaturen der denkmalgeschützten Gebäude grundsätzlich gesichert werden und dennoch im Einzelfall bei Bedarf in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine Aufwertung für angemessene Wohnverhältnisse - z.B. durch vorgesetzte Balkone - erzielt werden kann.

Abweichende Bauweisen

Die offene Bauweise lässt Baukörper bis 50m Länge zu. Um sicherzustellen, dass die neuen Gebäude sich in ihrer Kleinkörnigkeit städtebaulich deutlich vom denkmalgeschützten Bestand absetzen, wird für die Einzelgebäude in den Teilgebieten SOFH I Und SOFH II eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Grundsätzlich sollen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, nicht eingeschränkt werden.

Lediglich der Bereich einer bestehenden Lkw-Garage an der Nutzungsgrenze zwischen Mischgebiet und Campingnutzungen wird als „Garage“ festgeschrieben und sinngemäß ergänzt. Dies ist jedoch kein Ausschluss einer Zulässigkeit von Garagen an anderer Stelle im Geltungsbereich. Insbesondere nicht für die werraseitigen Bestandsgaragen im Mischgebiet.

5.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das verkehrliche Erschließungssystem ist zweigeteilt, wird jedoch wegen des einheitlich privaten Charakters in der Planzeichnung nicht komplett vordefiniert.

Im Bereich des Gebäudebestandes wird nur die Zuwegung / Zuleitung zu MI und SO BEH über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die übrige innere Erschließung bleibt der Objektplanung überlassen.

Für die östlich an den Bestand angrenzenden Flächen wird nur eine neue Zufahrt von der Hirscheler Straße in der Urkunde gesichert, die restliche innere Organisation bleibt auch hier der Objektplanung überlassen.

Die fußläufige Anbindung hinunter zum Werraufer erfolgt über Privatgelände und die öffentliche Böschung; hierfür wird keine explizite Verkehrsfläche lagemäßig fixiert, lediglich der notwendige Eingriff in die Böschung über eine „Fläche für Abgrabungen“ gesichert.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

Eine beispielhafte Liste geeigneter standortgerechter Gehölze findet sich in Anlage zur Begründung.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliches: Reklame- und Werbeanlagen

Werbeanlagen wirken je nach Größe und Gestaltung bzw. Beleuchtung ablenkend und u.U. massiv störend. Die Anbringung von werbenden Hinweistafeln wird deshalb bewusst auf die beiden Eingangsbereiche beschränkt. Zudem dürfen sie kein Licht in die Umgebung abstrahlen, dürfen zur Lesbarkeit bei Dunkelheit lediglich angestrahlt werden. Auch wird die Größe möglicher Hinweistafeln je Zufahrt auf 5qm und die Angebote der Betriebe beschränkt, deren Betriebsstätten jeweils erschlossen werden.

Bauordnungsrechtliches: Einfriedungen

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

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachrichtlich übernommene Teilbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Werra wurde in der Planzeichnung als abgeschlossene Fläche dargestellt. Gleichwohl setzt sich das Überschwemmungsgebiet in nördliche, westliche und südliche Richtung fort.

Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Rechtsverordnung vom 22.12.2022 neu festgesetzt und in diesem – ab 24.01.2024 gültigen – Verlauf nachrichtlich übernommen.

Ebenso werden die Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Mitteilung vom 15.07.2022 in Form der Abgrenzung eines Bereichs mit zu beachtenden Objekten bzw. Einrichtungen mit Einzeldenkmalcharakter in die Planurkunde konkretisiert und integriert.

5.7 Hinweise

Als Hinweise werden einige Maßnahmen eingesetzt, die über geltendes Recht ohnehin zu beachten sind, aber in der Praxis regelmäßig „vergessen“ werden, angesichts nachgewiesener realer Artenvorkommen im Geltungsbereich aber von besonderer Bedeutung sind.

Ebenso wird auf die Instruktion über Maßnahmen bei Munitionsfunden hingewiesen, da solche nicht gänzlich auszuschließen sind.

(6. Umweltbericht)

Der **ausgegliederte** Umweltbericht wird als separate Textfassung (Begründung Teil 2) geführt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzungen im 2-geschossigen Gebäude (Hs. 3/5) bleiben unbeeinträchtigt, das Umfeld erhält eine deutliche Aufwertung. Die Fehlnutzungen durch Außenlagerflächen eines Bauunternehmens werden beseitigt, die bislang nur geduldete Arztpraxis bekommt als „Sanitätsstation“ ihre rechtliche Grundlage. Für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge kann eine wesentlich verbesserte Andienung für den Bestand hergestellt werden.

7.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen

Da - jenseits der provisorischen Arztpraxis und einer bestehenden Einrichtung zur Tagespflege - keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden sind, entstehen keine negativen Auswirkungen.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Andienung der Bestandsgebäude kann innerhalb des Geltungsbereichs optimiert werden. Für die zusammenhängenden Flächen für Ferienhäuser und Camping (Reisemobile, Caravans, Zelte) erfolgt eine Direktanbindung an die K505 und eine schlüssige innere Erschließung. Eine wesentliche Verkehrserhöhung auf der Kreisstraße ist durch die neuen fremdenverkehrlichen Einrichtungen nicht zu erwarten. Ein künftiger Bootssteg kann entweder über den Schlosspark und den vorhandenen öffentlichen Uferpfad oder über eine noch anzulegende Rampe / Treppe vom Hochufer erreicht werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist im Grundsatz bereits gegeben, die Löschwasserversorgung ist für den Bestand sichergestellt. Eine Erweiterung / Ergänzung der bestehenden Netze kann nach Bedarf erfolgen, über die separate Campingplatzzufahrt ist zudem ein Ringschluss möglich. Die vorhandene Kläranlage ist bis zu 300EGW funktionstüchtig; perspektivisch kann ein Anschluss an eine zentrale Kläranlage erfolgen.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt (inkl. Denkmalaspekte)

Siehe Umweltbericht, Kap. 6.5.

7.6 Prognostizierte Kennzahlen zu Gästebetten etc.

Eine überschlägige Ermittlung des möglichen Angebotes an ergänzenden wohnbaulich nutzbaren Flächen sowie an neuen touristisch nutzbaren Flächen ergibt einen Anzahl von

- 20 Ferienhäuser / 80 Gästebetten
- 8 Fremdenzimmer / 12 Gästebetten
- 4 Gästezimmer / 8 Gästebetten
- 3-4 Ferienwohnungen / 12-16 Gästebetten
- **gesamt: ca. 120 Gästebetten**
- 1 Betriebsleiterwohnung
- 50 Reisemobilplätze bzw. Campingstellplätze / 100 Gäste
- 6 Mietwohnungen á 100qm / 18-20 Personen

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Nach einem Grundstückstausch im Jahre 2021 sind – mit Ausnahme des Hanges zur Werra und der Uferbereiche, die öffentlich sind und auch bleiben sollen – alle Grundstücke in privater Hand des Investors. Eine formelle Bodenordnung erübrigt sich damit. Der Campingbereich wird jedoch nach Rechtskraft des Bebauungsplans als formal eigenständiges Grundstück ausgegliedert.

7.8 Kosten und Finanzierung

Anfallende Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Für die Kommune fallen keine Kosten an.

8. Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)

Wesentliche grundsätzliche Abwägungsentscheidungen sind u.a. bereits den Kapiteln 4 und 5 zu entnehmen.

Artenschutzaussagen

Artenschutz greift immer zum Zeitpunkt des realen Eingriffs. Auch bei vorliegenden Artenerhebungen über Fachgutachten lassen sich damit nur die Vorkommenswahrscheinlichkeiten zum Zeitpunkt des Eingriffs abschätzen, nicht aber schützenswerte Artenvorkommen in der Zukunft verlässlich ausschließen. Aktuell ist nach gutachterlichen Aussagen kein Verhinderungsgrund erkennbar.

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

Gehölbewertung

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

Gehölzfestsetzungen

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

9. Flächenbilanz

Bestand: gesamt ca. 26.400qm, davon

- bebaut bzw. vollständig versiegelt: ca. 6.630qm
- teilversiegelt (insbes. wasserdurchlässig): ca. 9.480qm
- begrünte Flächen: ca. 10.290qm

Zulässigkeiten nach Festsetzungen (Entwurf 2): gesamt ca. 26.400qm, davon

- vollständig versiegelbar bzw. bebaubar: ca. 10.100qm
- teilversiegelbar (insbes. wasserdurchlässig): ca. 7.430qm
- begrünte Flächen: ca. 8.870qm

Diese Werte sind der schutzgutbezogenen Eingriffsabschätzung in Kap. 5.4 des Umweltberichts zugrunde gelegt.

10. Verfahrensdaten

(Werden zur Satzungsfassung ergänzt)

Rechtsgrundlagen / Quellenangaben

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse

(Stand 03.04.2025 werden zur Satzungsfassung final aktualisiert)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m.W. v. 01.01.2024
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m.W. v. 07.07.2023
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07. 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S.323)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274; 2021 I S.123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I S.58)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S.323)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S.409)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S.306)
- **Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S.1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S.2334)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. vom 02.07.2024 (GVBl. S.298)
- **Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S.323, 341)
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019, zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291)
- **Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)** vom 20.07.2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341)
- **Thüringer Umweltinformationsgesetz (ThürUIG)** vom 10.10.2006, zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291)
- **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S.731, 735)
- **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11.12.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2024 (GVBl. S.93)
- **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** i.d.F. vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 290)
- **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S.277, 288)

Quellenangaben zum Umweltbericht / sonstige Quellen / Internetrecherche

- **TMLNU (1999)**: Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens
 - **TMNLU (2005)**: Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell
 - **TMUEN (2020)**: Vielfalt durch Vernetzung
 - **NABU (2018)**: Mit dem Biber leben (Handlungsleitfaden)
 - **LEP Thüringen**
 - **Regionalplan Südwestthüringen (2011)**
 - **Stadt Eisenach (2016)**: Flächennutzungsplan
 - **Stadt Eisenach (2015)**: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan
 - **Stadtentwicklungskonzept Eisenach**
 - **Ortsteilentwicklungskonzept Neuenhof**
 - **IPU (2020)**: Gemeindliches Entwicklungskonzept für die westlichen Ortsteile Eisenachs
 - **A. Kröger-Herke (2014)**: Gutachten zur Altlastenbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
 - **TLDA, Dr. Kilian Jost**: eMail vom 15.07.2022 zum Denkmalstatus der ehemaligen Grenzkaserne
 - **TLDA**, Schreiben zur Unterschutzstellung der ehem. Kaserne vom 23.11.2022
 - **TAV**, Löschwasserauskunft vom 16.10.2024
 - **TAUBER Delaborierung GmbH**, Stellungnahme vom 23.07.2024
 - **TLUBN**, Ausdruck aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) vom 30.09.2024
 - **Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH**, Versickerungsgutachten vom 23.10.2024
-
- www.geoproxy.geoportal-th.de (allgemeine Umweltinformationen)
 - www.tlug-jena.de (allgemeine Umweltinformationen)
 - <https://antares.thueringen.de> (allgemeine Umweltinformationen)
-
- **Marcus Orlamünder**: eMail vom 02.08.2021 zu Bibervorkommen
 - **Aktennotiz Th. Herrmann** vom 07.10.2024 zur Einschätzung des Biber-Gutachters