

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Gesetzliche Grundlage	1
1.2	Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	1
2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	2
2.1	Beschreibung des Planungsgebietes	2
2.2	Naturräumliche Einordnung	2
2.3	Geologie	3
2.4	Klima	3
2.5	Schutzgebiete und Biotope	3
2.6	Altlasten	4
2.7	Geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	5
2.8	Bestand auf den von der Änderung betroffenen Flächen	5
2.9	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3	Beschreibung des Umweltzustandes, Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1	Vorbemerkung	7
3.2	Schutzgut Tier und Pflanzen	7
3.2.1	Bewertung des Umweltzustandes	7
3.2.2	Konflikt und Prognose - Pflanzen und Tiere	7
3.3	Schutzgut Boden	8
3.3.1	Bewertung des Umweltzustandes	8
3.3.2	Konflikt und Prognose - Boden	9
3.4	Schutzgut Wasser	9
3.4.1	Bewertung des Umweltzustandes	9
3.4.2	Konflikt und Prognose - Wasser	10
3.5	Schutzgut Luft und Klima	11
3.5.1	Bewertung des Umweltzustandes	11
3.5.2	Konflikt und Prognose - Luft und Klima	11
3.6	Schutzgut Landschaft	11
3.6.1	Bewertung des Umweltzustandes	11
3.6.2	Konflikt und Prognose - Landschaft	11
3.7	Schutzgut Mensch	11
3.7.1	Bewertung der Vorbelastungen	11
3.7.2	Konflikt und Prognose Schutzgut Mensch	12
3.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter Tiere. Pflanzen. Fläche. Boden. Wasser. Luft und Klima	13
3.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
3.9.1	Bewertung des Umweltzustandes	14
3.9.2	Konflikt und Prognose - Kulturgüter und andere Sachgüter	14
3.10	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
3.11	Erneuerbare Energien	15
3.12	Landschaftspläne	15
3.13	Vorhaben, welche schwere Unfälle oder Katastrophen hervorrufen können	15
4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15

6	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
6.1	Herangehensweise	16
6.2	Bewertung des Bestandes	17
6.3	Bewertung der Planung	18
6.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	20
6.5	Vermeidungsmaßnahmen	24
6.6	Pflanzgebot	24
6.7	Von Ausgleichmaßnahmen betroffene Grundstücke	25
6.8	Einordnung in die Planung	25
7	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen und unvorhersehbaren Umweltauswirkungen	25
8	Zusammenfassung	25
8.1	Methodik / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts	25
8.2	Monitoring	25
8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26

1 EINLEITUNG

1.1 Gesetzliche Grundlage

Entsprechend § 2, Absatz 4, Satz 5 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1, Absatz 6, Nummer 7 und §1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der erhebliche Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet und als gesonderter Teil der Begründung beigefügt werden.

1.2 Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gebietscharakter des genehmigten und derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 18: „Triptiser Straße - 1. Änderung“ entspricht einem Gewerbe- und Mischgebiet. Der Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen an diesem Standort hat sich, entgegen der damaligen Annahmen, nicht ergeben. Lärmschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in Form von entsprechenden Kontingenten sowie attraktivere Flächenangebote standen der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben an diesem Standort entgegen.

Da die vorhandene Gebäudestruktur nicht wie ursprünglich geplant abgerissen, sondern aufgrund der intakten Gebäudesubstanz saniert wurde und auch weiter saniert und umgenutzt werden kann, hat sich die Bedarfssituation im Planungsgebiet erheblich verändert.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die vorliegende Planung entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf und den allgemeinen städtebaulichen Planungen nicht mehr realisiert wird. Um das Plangebiet einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Planungsziele zu schaffen, ist eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig.

1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Planung (genehmigte 1. Änderung) zugrunde gelegt. Entsprechend der Nutzungsentwicklung in den vergangenen Jahren und mit Blick auf die Planungsziele der Stadt, sollen hauptsächlich die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen als Mischgebiets bzw. Wohnbauflächen überplant werden. Für einige wenige Mischbauflächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Westen des Planungsgebietes wird der Gebietscharakter aufgrund bestehender gewerblicher Nutzung zur Bestandsicherung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Um Flächen für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung stellen zu können, soll die nach Osten anschließende Fläche als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der mittlere Teil des Planungsgebietes besitzt aufgrund seines Gebäudebestandes und der vorhandenen Nutzung eine Prägung als Mischgebiet. Hier sind bereits kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleistung (Arztpraxis) und Wohneinheiten in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden. (vgl. Begründung Kap. 7.3)

Nach Osten anschließen soll sich ein Wohnpark mit kleinen eingeschossigen Wohnhäusern für Mietwohnungen, welche komplett als behindertengerechte Wohnungen geplant werden können. Die Gebäude sind um einen vorhandenen Teich angeordnet.

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nur im Bereich der Wohnbebauung für Eigenheime (WA2) vorgesehen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Triptiser Straße“ sollen folgende Ziele durch rechtsverbindliche Festsetzungen durchgesetzt werden:

1. Das vorhandene Gewerbegebiet (derzeitig gültiger Bebauungsplan), welches sich nicht wie geplant entwickelt hat, soll durch die Änderung der Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden.
2. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigenheime soll insbesondere für junge Familien Bauland für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt und damit der Abwanderung von Einwohnern entgegengewirkt werden.
3. Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen zur Errichtung von eingeschossigen und ggf. barrierefreien Mieteinheiten sollen, entsprechend der örtlichen Nachfragesituation, attraktive innerstädtische Wohnungen in naturnaher Umgebung entstehen.
4. Die Ausweisung von Mischbauflächen soll die Nutzung der vorhandenen sanierten und sanierungsfähigen Bausubstanz sichern und die noch unbebauten Flächen schneller einer Nutzung zuführen. Die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben im Stadtgebiet soll ermöglicht werden.
5. Der Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleisten.
6. Die durch Abriss entstandene innerstädtische Brachfläche soll einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden.
7. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist sicherzustellen.
8. Das Baugebiet soll sich sorgfältig in das Landschafts- und Stadtbild einfügen.
9. Im Rahmen der Grünordnung sind Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Naturgüter, der Lebensräume für Pflanzen und Tiere und zur Pflege des Landschaftsbildes festzulegen.
10. Das Erschließungssystem soll sich in die Topographie einfügen, wirtschaftlich geführt sein und eine abschnittsweise Realisierung zulassen.
11. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke ist sicherzustellen.
12. Der Einfluss der Stadt Neustadt in der Region soll gestärkt, die Funktion als Unterzentrum gesichert und der Verödung des angrenzenden ländlichen Raumes entgegengewirkt werden.

2 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Neustadt an der Orla südlich der Orla. Das Gebiet ist relativ eben und fällt leicht in Richtung Nord zur Orla hin ab.

Die größte Ausdehnung des Planungsgebiets in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 230 m, in Ost-West-Richtung ca. 440 m, das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,9 ha.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Der Untersuchungsraum ist der Orlasenke, eine 3 - 5 km breite, fast waldfreie Geländesenke zwischen Saalfeld und Triptis zuzurechnen. An ihrem Rand erheben sich markante Zechsteinriffe (Tafelberge), die wegen ihrer charakteristischen Form und ihrer Vielzahl zu den bedeutendsten in Deutschland zählen. Nördlich daran schließt sich der südliche Rand der Saale-Sandsteinplatte an, eine hochgradig bewaldete, zertalte Sandstein-Hochfläche, die zum größten Teil im Saale-Holzland-Kreis liegt. Nach Süden fällt das Gebiet zum Zechsteingürtel der Orlasenke ab, um daran anschließend zum Naturraum Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland anzusteigen. In Richtung Norden erstreckt sich die mächtige Buntsandsteinplatte.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von 295 m. *)Quelle TLUG Jena

2.3 Geologie

Geologisch befindet sich die Region in der Raumeinheit des Ostthüringer Beckens, in welchem sich schüsselförmig Schichtserien vom Zechstein bis zum mittleren Keuper anlagern. An den Beckenrändern sind durch Abtragung bereits ältere Schichten freigelegt. Am Fuß der Gebirge sind Auslaugungssenken entstanden, in welchen man tonigen und sandigen Lehm, vereinzelt mit Kiesvorkommen antrifft. Neustadt an der Orla befindet sich im Bereich des Zechsteins an den Gebirgsrändern.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von akuten Erdfallgebieten. Laut vorläufiger Subrosionskarte (SK25) des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sind innerhalb des Planungsgebietes folgende Gefährdungsklassen für Subrosionen anzutreffen:

- B-b-I-1 – lokal Bildung von spalten und kleineren Hohlräumen bei geringmächtigen Sulfateinschlaltungen möglich
- B-b-I-2 – weiträumige, geringfügige und langdauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden. Erdfälle und Einsenkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor, weit fortgeschrittene Subrosion

2.4 Klima

Klimatisch gehört die Region der Heidedörfer zum Mittelgebirgsvorland, sie befinden sich klimatisch im Gebiet der Südostdeutschen Becken und Täler, an welche sich südlich das Klima des Erzgebirges, Thüringer und Bayrischen Waldes anschließt. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken.

Jahresmitteltemperatur	6,7 bis 9,6 °C
jährliche Niederschlagsmenge	450 bis 891 mm
Hauptwindrichtung:	Südsüdwest bis Westsüdwest

Das Klima ist hinsichtlich des Klimawandels durch geringe Wasserverfügbarkeit, Dürregefahr im Sommer, ungünstige klimatische Wasserbilanz, Abnahme der Sommerniederschläge und eine erhöhte Verdunstung betroffen.

Die Waldgebiete und Grünzüge der Umgebung übernehmen die Frischlufterneuerung und fungieren als Filter gegen auftretende Immissionen.)*Quelle TLUG Jena

2.5 Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten, Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, oder anderen naturschutzrechtlichen Gebieten. Im Planungsbereich gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz.

Das Planungsgebiet befindet sich an der Grenze zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und zum derzeit gültigen Überschwemmungsgebiet laut Beschluss Nr. 444-67/81 des Rates des Kreises Pößneck vom 30.12.1981 gültig (siehe Planzeichnung). Die Abwasserleitungen vom Planungsgebiet bis zum Hauptsammler der Stadt Neustadt verlaufen teilweise durch beide Überschwemmungsgebiete. Dies ist erforderlich, da der Hauptsammler sich in unmittelbarer Nähe zur Orla ebenfalls im Überschwemmungsgebiet befindet.

Alle anderen Flächen des Planungsgebietes befinden sich außerhalb der Überschwemmungsgebiete.

2.6 Altlasten

Bezüglich der Vorbelastung des Geländes mit Altlasten, wird auf das Kataster der altlastenverdächtigen Standorte der Stadt Neustadt an der Orla vom 10.02.1992 hingewiesen. Für die Flurstücke 1449/7 (jetzt die Grundstücke 1449/10 und 1449/11) und 1450/7 wurde eine orientierte Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Verfahrenstechnischen Institutes Saalfeld kommt zu dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf zur Abwehr von Gefahren besteht. Bei Bodenaushub ist nicht mit schadstoffbelastetem Material zu rechnen. Die Fläche wurde aus dem Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises gelöscht.

Für das Grundstück 1457/3 wurde ebenfalls eine Altlastenuntersuchung, sowohl für den Boden als auch für den Abraum durch das Ingenieurbüro Dr. Götze UHL Jena, Lutherstraße 131, 07743 Jena durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Schürfe die Werte für Benoz(a)pyren leicht überschritten werden, der Prüfwert für Wohngebiete wird jedoch eingehalten. Ebenfalls wurden leicht erhöhte Gehalte von Quecksilber und Zink angetroffen, die Prüfwerte für Kinderspielplätze werden jedoch bei weitem nicht überschritten.

Folgende Schlussfolgerungen werden durch das Ing.-büro Dr. Götze UHL aus Jena getroffen:

„Ausschlaggebend für die Einstufung des RC-Materials auf dem ehemaligen Feba-Betriebsgeländes (Bereich Wohngebiet WA2) sind nach den ersten Untersuchungen die PAK-Gehalte im Feststoff. Sie erfordern die Einstufung des RC-Materials in den Zuordnungswert Z 1.2 bis Z 2 der LAGA Bauschutt. Unter Anwendung der Z 2 – Kriterien kann das RC-Material nach LAGA-Bauschutt unter den definierten technischen Sicherungsmaßnahmen bei folgenden Baumaßnahmen wiederverwendet werden:

- *im Straßen- und Wegebau, bei der Anlage von befestigten Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten sowie sonstigen Verkehrsflächen als Tragschicht unter wasserdurchlässiger Deckschicht (Beton, Asphalt, Pflaster) und ungebundene Tragschicht unter wenig durchlässiger Deckschicht (Pflaster, Platten).*
- *bei Erdbaumaßnahmen in hydrologisch günstigen Gebieten als Lärmschutzwall mit mineralischer Oberflächendichtung und darüber lagernder Rekultivierungsschicht, Straßenbaudamm (unterbau) mit wasserdurchlässiger Fahrdecke und mineralischer Oberflächenabdichtung im Böschungsbereich mit Rekultivierungsschicht.*

Nach LAGA-Bauschutt ist eine Wiederverwendung des RC-Materials innerhalb von Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz, Wasservorrangs- und Überschwemmungsgebieten nicht erlaubt.

Bei ausreichender Abdeckung des RC-Materials mit kulturfähigen reinen Baustoffen, kann nach den vorliegenden Analyseergebnissen auf der Bauschuttauffüllung des Feba- Geländes ein Wohngebiet errichtet werden. In diesem Falle ist dafür zu sorgen, dass der Untergrund aus RC-Material im gesamten Wohngebiet ausreichend mit sauberem Erdstoff abgedeckt wird, der die Z 0 – Kriterien der LAGA-Boden und die Vorsorgewerte der Bundesnaturschutzverordnung einhält.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die räumliche Verbreitung und chemische Zusammensetzung der (...) festgestellten Bodenabdeckung mit Schiefergebirgsschotter näher zu untersuchen. Vor der Bebauung ist zudem eine Baugrunduntersuchung erforderlich.“

2.7 Geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,90 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiet	ca.22.857 m ²
Mischgebiet	ca. 21.818 m ²
Gewerbegebiet eingeschränkt	ca. 6.584 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 1.574 m ²
Verkehrsflächen	ca. 4.615 m ²
Grünflächen	ca. 9.870 m ²
Wasserflächen	ca. 2.012 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 9.639 m ²

Flächenangaben betreffen das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

2.8 Bestand auf den von der Änderung betroffenen Flächen

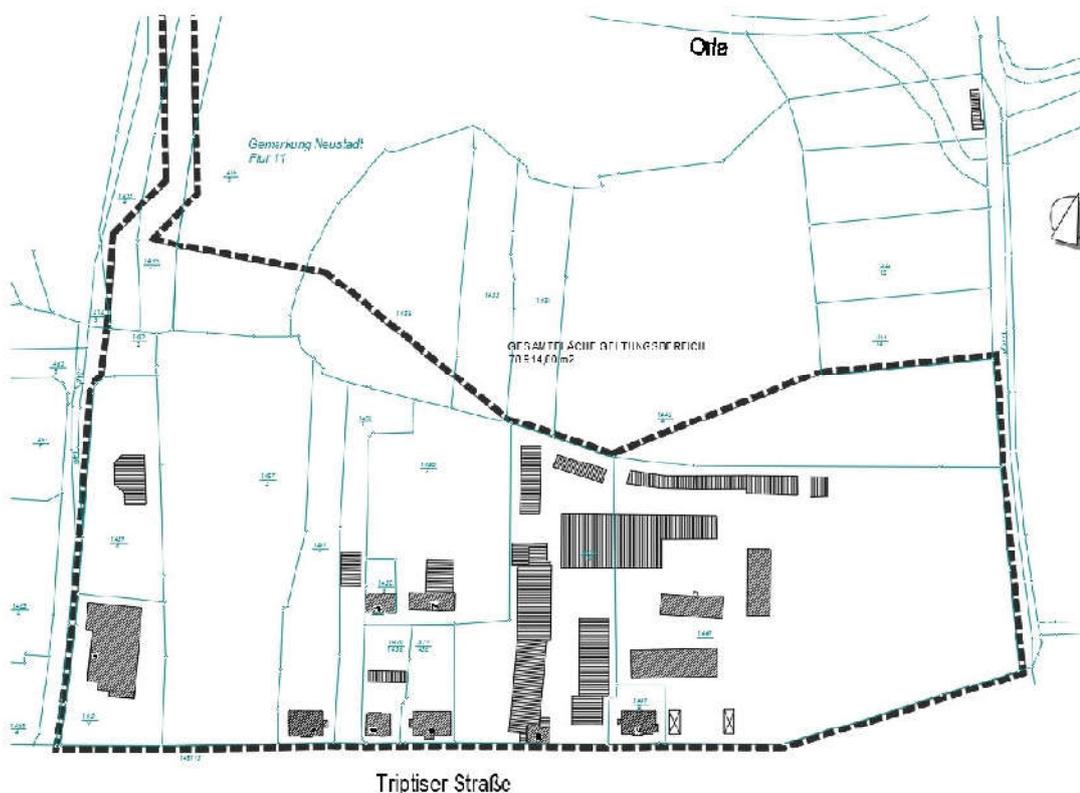


Abb. 1 Lageplan mit Geltungsbereich, vorh. Bebauung und Flurstücken

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke vollständig:

1459/4, 1459/2, 1457/3, 1457/4, 1456/1, 1870/1456, 1872/1456, 1450/6, 1450/7, 1449/10, 1449/8, 1449/11

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke teilweise:

1459/3, 1435/5, 1435/3, 1436/5, 1456, 1455, 1446/6, 1424/3, 1426/1, 1424/8

Auf dem westlichen Teil sind durch Abriss von Industriebetrieben Brachflächen entstanden entlang der Straße „Zum Sportplatz“ Anfang der 1990 Jahre ein Supermarkt und ein Autohaus.

Östlich anschließend befindet sich eine Fläche, welche durch den Abriss einer Industrieanlage entstanden ist. Auf ihr lagern noch Abbruchmaterialien. Danach schießen sich Wohnbebauung und Grünflächen an.

Im mittleren Teil des Planungsgebietes sind baulichen Anlagen der ehemaligen Industrieanlage Drahtweberei noch fast komplett vorhanden. Die Gebäude sind in gutem Zustand und zum größten Teil saniert und werden für kleine Handwerksbetriebe und zum Wohnen genutzt. Im Bereich existiert ein kleiner Saal (ehemalige Speisesaal), in welchen einige kulturelle Veranstaltungen, wie Bücherlesungen und Karnevalsveranstaltungen, stattfinden.

Ganz im Osten des Planungsgebiets werden die Flächen zur Zeit als intensive Wiese und zum Lagern von Materialien genutzt. Im Zentrum dieser Fläche wurde vor wenigen Jahren ein Teich angelegt. Diese Fläche war früher ebenfalls Bestandteil der ehemaligen Industrieanlage.

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist bisher unbebaut, im Zentrum der unbebauten Fläche befindet sich ein Teich.

Entlang der Triptiser Straße ist eine schützenswerte Bebauung typischer villenartiger Wohnhäuser mit gestalterischem Anspruch vorhanden. Die Objekte der Triptiser Straße Nr.13 und Nr. 15 sind Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes.

Ursprünglich als Stadterweiterung zwischen Stadtkern und Bahnhof angelegt, ist die Nähe zum Ensemble des historischen Stadtkerns im Bereich unmittelbar an der Triptiser Straße prägend. Teile der älteren Bausubstanz im Plangebiet zeigen noch den Charakter dieser repräsentativen Lage an einem der wichtigsten Stadtzugänge.

2.9 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Norden schließt sich Ackerland, das sich ca. 250 m bis zur Orla erstreckt, an das Planungsgebiet an. Im Osten befinden sich eine Kleingartenanlage, Wohnbebauung und ein daran anschließend ein Sondergebiet Laden/Verkauf. Im Westen schließen sich die Einkaufsmärkte REWE, Rossmann und Tedi an das Planungsgebiet an. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine Freizeit und Amateursportanlage mit Bolzplätzen. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Triptiser Straße begrenzt.

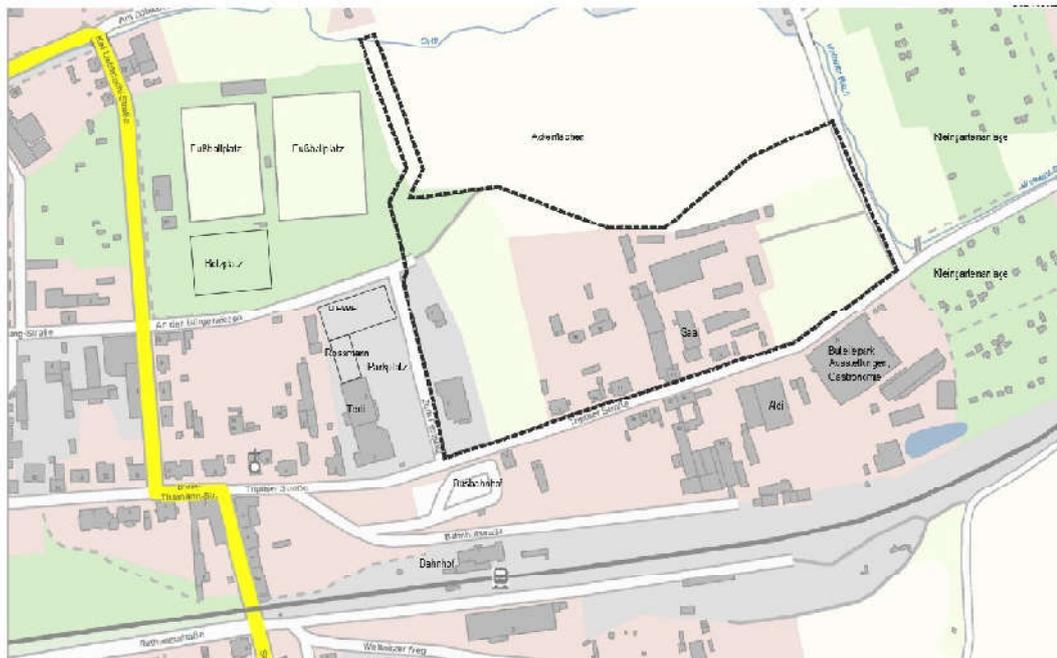


Abb. 2 - Übersichtslageplan Geltungsbereich

3 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES, PROGNOSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit der Planung Bebauungsplan Nr.18 „Triptiser Straße – 1. Änderung – Gewerbegebiet“, welche im Vereinfachten Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB durchgeführt wurde, ist eine Untersuchung der Beeinträchtigung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien vorgenommen worden, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

3.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

3.2.1 Bewertung des Umweltzustandes

Wie unter Punkt 2 beschrieben, handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein altes Industriegebiet, welches zu einem großen Teil bebaut und genutzt ist.

Das Gebiet befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinne (siehe Pkt. 2.5 Schutzgebiete) und hat keinerlei ökologische Verbindung zu den Naturgebieten in der Umgebung der Stadt. Nach Norden, zur Orlaaue hin, ist eine Übergangszone von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit relativ ausgeräumter Flur vorhanden. Erst daran schließt sich biologisch wertvolleres Gebiet entlang des Flußlaufes der Orla an. Im Osten befindet sich eine Kleingartenanlage. Das restliche Planungsgebiet ist umgeben von relativ dicht besiedelten Wohn-, Gewerbe- und Sondergebieten.

Die Gebäude der ehemaligen Woll- und Tuchfabrik wurde bereits vor einigen Jahren abgerissen. Als potentieller Lebens- und Zufluchtsraum für besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Tiere, stehen die Gebäude nicht mehr zur Verfügung.

Da das gesamte Gebiet früher ein dicht bebautes und intensiv genutztes Industriegebiet war, können sich Klein- und Kleinsttiere in den letzten Jahren lediglich im Bereich der ehemaligen Woll- und Tuchfabrik angesiedelt haben, da diese Fläche in den letzten Jahren brachlag.

Beginnende Sukzessionen konnten sich auf dem in den letzten Jahren brachliegenden Gelände der Woll-Tuch-Fabrik bilden, haben sich aber aufgrund von großen Aufschüttungen der Abrissmaterialien kaum weiterentwickelt.

Auf der im Osten befindlichen Grünfläche mit intensiver Rasenfläche ist keine besondere Fauna oder Flora vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich einige erhaltenswerte Großbäume und ein Feldgehölz. Das gesamte Planungsgebiet hat geringe Wertigkeit für Flora und Fauna.

3.2.2 Konflikt und Prognose - Pflanzen und Tiere

Im Planungsgebiet sind nur wenige Tierarten heimisch, da der größte Teil des Planungsgebietes bereits bebaut und genutzt wird.

Zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzgruppen wurden Vermeidungsmaßnahmen in der Planung festgesetzt. Weiterhin werden durch grünordnerische Maßnahmen Ausgleichflächen zur Verfügung gestellt, insbesondere die Aufwertung der Gehölzfläche in Planungsmitte kann durch die gewählte Größe und Art der Bepflanzung einen neuen Lebensraum für Flora und Rückzugsgebiet für Fauna bieten.

Die im Gebiet vorhandenen Tierarten können ihren Lebensraum weiterhin nutzen bzw. sich in die angebotenen Ausgleichflächen zurückziehen.

Es ist zu bemerken, dass die Flächen zur Zeit rechtlich gültige Gewerbeflächen sind. Eine Verschlechterung der Situation durch die Planung kann nicht festgestellt werden.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Bewertung des Umweltzustandes

Das gesamte Planungsgebiet unterlag über 100 Jahre der industriellen Nutzung.

Durch die anhaltende industrielle Nutzung ist Mutterboden nur in Teilbereichen und im bisher nur wenig genutzten östlichen Teil des Gebietes anzutreffen. In Bereichen, welche von Abrissmaßnahmen betroffen waren, ist vermutlich mit Beimischungen von Bauschutt zu rechnen.

Durch die Planung ist hauptsächlich Boden betroffen, welcher bereits bebaut ist oder bebaut war. Durch die langjährige industrielle Nutzung hat der Boden nur eine geringe Wertigkeit.

Der Versiegelungsgrad in den bereits bebauten Flächen hat zum größten Teil die mögliche Obergrenze erreicht. Eine weitere Versiegelung dieser Flächen ist kaum möglich.

Im Bereich des Grundstückes 1449 /10, 1449/11 und 1450/7 befand sich früher eine Woll- und Tuchfabrik. Das Gelände wurde vollständig geräumt und die Gebäude abgerissen. Entsprechend dem Altlastenverdachtsverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis wurde für die o.g. Grundstücke eine orientierte Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Verfahrenstechnischen Institutes Saalfeld kommt zu dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf zur Abwehr von Gefahren besteht. Bei Bodenaushub ist nicht mit schadstoffbelasteten Material zu rechnen, die Fläche wurde aus dem Altlastenkataster gelöscht.

Für das Grundstück 1457/3 wurde ebenfalls eine Altlastenuntersuchung, sowohl für den Boden als auch für den Abraum durch das Ingenieurbüro Dr. Götze UHL Jena, Lutherstraße 131, 07743 Jena durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Schürfe die Werte für Benzo(a)pyren leicht überschritten werden, der Prüfwert für Wohngebiete wird jedoch eingehalten. Ebenfalls wurden leicht erhöhte Gehalte von Quecksilber und Zink angetroffen, die Prüfwerte für Kinderspielplätze werden jedoch bei weitem nicht überschritten.

Folgende Schlussfolgerungen werden durch das IB Dr. Götze aus Jena getroffen:

„Ausschlaggebend für die Einstufung des RC-Materials auf dem ehemaligen Feba-Betriebsgeländes (Bereich Wohngebiet WA2) sind nach den ersten Untersuchungen die PAK-Gehalte im Feststoff. Sie erfordern die Einstufung des RC-Materials in den Zuordnungswert Z 1.2 bis Z 2 der LAGA Bauschutt. Unter Anwendung der Z 2 – Kriterien kann das RC-Material nach LAGA-Bauschutt unter den definierten technischen Sicherungsmaßnahmen bei folgenden Baumaßnahmen wiederverwendet werden:

- im Straßen- und Wegebau, bei der Anlage von befestigten Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten sowie sonstigen Verkehrsflächen als Tragschicht unter wasserdurchlässiger Deckschicht (Beton, Asphalt, Pflaster) und ungebundene Tragschicht unter wenig durchlässiger Deckschicht (Pflaster, Platten).

- bei Erdbaumaßnahmen in hydrologisch günstigen Gebieten als Lärmschutzwall mit mineralischer Oberflächendichtung und darüber lagernder Rekultivierungsschicht, Straßenbaudamm (unterbau) mit wasserdurchlässiger Fahrdecke und mineralischer Oberflächenabdichtung im Böschungsbereich mit Rekultivierungsschicht.

Nach LAGA-Bauschutt ist eine Wiederverwendung des RC-Materials innerhalb von Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz, Wasservorrangs- und Überschwemmungsgebieten nicht erlaubt.

Bei ausreichender Abdeckung des RC-Materials mit kulturfähigen reinen Baustoffen, kann nach den vorliegenden Analyseergebnissen auf der Bauschuttauffüllung des Feba- Geländes ein Wohngebiet errichtet werden. In diesem Falle ist dafür zu sorgen, dass der Untergrund aus RC-Material im gesamten Wohngebiet ausreichend mit sauberem Erdstoff abgedeckt wird, der die Z 0 – Kriterien der LAGA-Boden und die Vorsorgewerte der Bundesnaturschutzverordnung

einhält. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die räumliche Verbreitung und chemische Zusammensetzung der (.....) festgestellten Bodenabdeckung mit Schiefergebirgsschotter näher zu untersuchen. Vor der Bebauung ist zudem eine Baugrunduntersuchung erforderlich.“

3.3.2 Konflikt und Prognose - Boden

Für die erforderliche Bereitstellung von Bauland kann durch die Nutzung des ehemaligen Industriegebietes ein Entzug von wertvollen Böden an anderer Stelle (z.B. im Außenbereich) verhindert werden.

Auf den restlichen Flächen wird eine Versiegelung stattfinden, im Bereich der ehemaligen Wollspinnerei ist dies positiv zu beurteilen, da die vorhandenen geringen Schadstoffe so nicht so leicht in den Luft- oder Wasserkreislauf gelangen können

Für die Wohnbauflächen im Osten des Planungsgebiets wird mit grünordnerischen Festsetzungen ein Ausgleich für die Versiegelung geschaffen. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades wurden Festsetzungen für die Ausbildung von Zufahrten im gesamten Planungsgebiet getroffen.

Eine Verschlechterung der Situation ist durch die geplante Bebauung nicht festzustellen.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bewertung des Umweltzustandes

Im Gebiet Neustadt an der Orla fallen im Mittel etwa 700 - 800 mm Niederschläge im Jahr. Das Baugebiet ist ein grundwassernaher Standort. Der Boden besteht hauptsächlich aus angeschwemmten Tonen und Schluffen der Orlaaue.

Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des überarbeiteten, von der Oberen Wasserbehörde mit Information vom 02.12.2013 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Gewässers II. Ordnung der Orla. Das Verfahren zur Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes ist zur Zeit noch bei der Oberen Wasserbehörde anhängig, eine endgültige Aussage kann noch nicht getroffen werden. Derzeit ist noch das Überschwemmungsgebiet laut Beschluss Nr. 444-67/81 des Rates des Kreises Pößneck vom 30.12.1981 gültig. Lediglich die Abwasserleitungen vom Planungsgebiet bis zum Hauptsammler der Stadt Neustadt verlaufen teilweise durch das Überschwemmungsgebiet. Dies ist erforderlich, da der Hauptsammler sich in unmittelbarer Nähe zur Orla innerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet. Die Bauflächen des Planungsgebietes befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein relativ neuer Teich, welcher durch den Buteilebach gespeist wird. Der Überlauf erfolgt über den vorhanden, verrohrten Buteilebach in die Orla.

Das Planungsgebiet wurde über 100 Jahre lang als Industriegebiet genutzt und war großflächig bebaut. Die großflächige Versiegelung wurde erst durch den Abriss der Wollspinnerei reduziert.

Versiegelte Flächen

Versiegelte Fläche – geplant B-Plan 1. Änderung

	Planung Summe versiegelte Flächen	42.500*)
--	-----------------------------------	----------

*) entnommen aus Begründung zur Satzung Bebauungsplan „Triptiser Straße – 1.Änderung“ vom 21.03.2013, Pkt. 15 Grünordnung

Versiegelte Fläche – geplant B-Plan 2. Änderung

	Gesamtfläche m ²	GRZ m ²	Unversiegelte Fläche. m ²	Versiegelte Fläche m ²
Wohngebiet WA1	5.012	0,4	3.007	2.005
Wohngebiet WA2	8.712	0,4	5.227	3.484
Wohngebiet WA3	9.133	0,4	5.480	3.653
Mischgebiet MI1	1.505	0,6	602	903
Mischgebiet MI2	12.987	0,6	6.691	10.036
Mischgebiet MI3	3.586	0,6	1.435	803
Versiegelung aus Überschreitung GRZ auf Grundstück 1449/10*)				2816
Gewerbegebiet Ge	6.584	0,8	1.317	5.267
Verkehrsflächen	4.615		1.096	3.519
Erschließungsflächen	1.574		1.463	111
Grünflächen	9.870		9.870	
Ackerflächen	9.639		9.639	
Wasserfläche	2.012		2.012	
	Planung Summe versiegelte Flächen			32.597

*) siehe Begründung unter Pkt. 8.2.1

3.4.2 Konflikt und Prognose - Wasser

Im Planungsgebiet darf durch die geplante Bebauung aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine Fläche von maximal 32.597 m² versiegelt werden. Da in früheren Jahren eine sehr dichte Bebauung im Gebiet vorhanden war, ist der damalige Versiegelungsgrad wesentlich höher anzusetzen. Im gültigen Bebauungsplan Triptiser Straße – 1. Änderung ist eine Flächenversiegelung von 42.500 m² möglich. Damit ist in der vorliegenden Planung - 2. Änderung, die maximal mögliche zu versiegelnde Fläche um 9.903 m² geringer als in der gültigen 1. Änderung.

Von der maximal möglichen zu versiegelnden Fläche ist bereits mindestens die Hälfte der Fläche versiegelt durch vorhandene Bebauung.

In der Planung wurden Grundflächenzahlen festgesetzt, damit kann die Versiegelung der Flächen geplant und begrenzt werden. Durch die Planung kann darum keine Verschlechterung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung gesehen werden.

Der im östlichen Planungsgebiet vorhandene Teich wird nicht überbaut, sondern bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht berührt.

Das Überschwemmungsgebiet der Orla berührt das Baugebiet nicht, es endet vor dem nördlichen Rand des Planungsgebietes. Lediglich die Abwasserzuführung aus dem Planungsgebiet in den Hauptsammler verläuft innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Leitungen sind entsprechend den Vorschriften errichtet worden.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

3.5.1 Bewertung des Umweltzustandes

Im Raum Neustadt an der Orla sind die Merkmale des Übergangsklimas zwischen atlantischem und kontinentalem Klima zu verzeichnen.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Neustadt an der Orla dreiseitig von vorhandener Bebauung umgeben. Das Planungsgebiet ist ein ca. 100 Jahre genutztes, ehemaliges Industriegebiet. Durch Beendigung der die Nutzung als Industriegebiet sind in den letzten Jahren die Emissionen von Schadstoffen in die Luft deutlich minimiert wurden.

3.5.2 Konflikt und Prognose - Luft und Klima

Da das Planungsgebiet bereits seit 100 Jahren als Industriegebiet genutzt wird und wesentlich dichter bebaut war, als die Planung künftig erlaubt, das Gebiet von relativ geringer Größe ist und das Planungsgebiet sich innerhalb von langfristig vorhandener Bebauung befindet, kann eine Auswirkung auf das Klima ausgeschlossen werden.

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Bewertung des Umweltzustandes

Das Planungsgebiet ist ein seit 100 Jahren genutztes Industriegebiet und befindet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, umgeben von vorhandener Mischbebauung, einer Kleingartensiedlung und der angrenzenden Orlaaue.

3.6.2 Konflikt und Prognose - Landschaft

Die vorhandene Orlaaue befindet sich, getrennt durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, in räumlichem Abstand zum Planungsgebiet und wird durch die Planung nicht berührt. Bebauung ist im Planungsgebiet bereits vorhanden, diese soll ergänzt und erweitert werden. Ehemals bebaute Flächen können durch die Planung wieder bebaut werden. Die Bebauung wird durch Festsetzungen geordnet und soll sich so ins Landschaftsbild einfügen.

Es kann keine negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung ermittelt werden.

3.7 Schutzgut Mensch

3.7.1 Bewertung der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Neustadt an der Orla und wurde im Zuge der so genannten Gründerzeit 1870 bis 1914 als Industriegebiet in Neustadt an der Orla erschlossen. Hier siedelten sich verschiedene Betriebe an, wie zum Beispiel Wollspinnerei, Drahtweberei und andere industrielle Produktionen, welche insbesondere in dieser Zeit großflächig expandierten und in der Innenstadt keine Platzreserven vorfanden. Schon damals wurde die östliche Randlage der Stadt bewusst gewählt, da die Hauptwindrichtung aus Westen verläuft und damit die Beeinträchtigung der Stadtlage vermindert wird.

An der Triptiser Straße entlang entstanden villenartige Wohnhäuser mit gestalterischem Anspruch.

Die industrielle Produktion wurde bis in die 1990-er Jahre voll betrieben, dann langsam zurückgefahren und abgewickelt. Die vorhandene Gebäudesubstanz im Bereich der Wollspinnerei wurde abgebrochen, am Rande dieser Fläche siedelten sich ein Autohaus und ein Lebensmittelmarkt an. Die Gebäudesubstanz in östliche Richtung blieb in der Hauptsache erhalten und wurde teilweise umgenutzt, teilweise lag sie brach. In den letzten Jahren wurden

die vorhandenen Gebäude größtenteils saniert und ergänzt. In Zukunft sollen weitere, noch leerstehende Gebäudeteile saniert und einer neuen Bestimmung übergeben werden.

Das Gebiet wird von der Triptiser Straße, dem Molbitzer Weg und der Straße „Zur Festwiese“ umgrenzt. Nach Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen (teilweise als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen) und das Fließgewässer 2. Ordnung „Orla“ an. Auf dem nördlichen Orlaufer befindet sich ein Gewerbebetrieb mit industrieller Produktion.

Der Gebietscharakter der Umgebung kann als Mischgebiet nach BauNVO § 6 bestimmt werden. Einige ehemals gewerblich genutzte Flächen südlich der Triptiser Straße wurden in den letzten Jahren umgenutzt, so entstand der Buteilepark mit Eisbahn und Ausstellungsflächen sowie im Bereich des ehemaligen Möbelwerkes ein Verkaufsmarkt.

Lärmimmissionen aus der Umgebung auf die geplante Wohnbebauung sind in geringen Umfang im nördlichen Bereich des Eigenheimwohngebietes WA2 aus dem Bereich des nordwestlich angrenzenden Sportfeldes möglich. Das Sportfeld ist eine amateurmäßig genutzte Anlage. Eine Nutzung nach 22.00 Uhr findet nicht statt. Bolz- und Fußballspiele finden nur maximal 2x in der Woche statt, ein hohes Zuschaueraufkommen ist nicht gegeben. Der Abstand zwischen dem nördlichsten möglichen Eigenheim zum nächsten Sportfeld (Ecke Südost) beträgt ca. 100 m.

Für das Grundstück 1457/3 wurde eine Altlastenuntersuchung, sowohl für den Boden als auch für den Abraum durch das Ingenieurbüro Dr. Götze UHL Jena, Lutherstraße 131, 07743 Jena durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Schürfe die Werte für Benzo(a)pyren leicht überschritten werden, der Prüfwert für Wohngebiete wird jedoch eingehalten. Ebenfalls wurden leicht erhöhte Gehalte von Quecksilber und Zink angetroffen, die Prüfwerte für Kinderspielplätze werden jedoch bei weitem nicht überschritten.

Bei ausreichender Abdeckung des RC-Materials mit kulturfähigen reinen Baustoffen, kann nach den vorliegenden Analyseergebnissen auf der Bauschuttauffüllung des Feba- Geländes (Grundstück 1457/3) ein Wohngebiet errichtet werden. In diesem Falle ist dafür zu sorgen, dass der Untergrund aus RC-Material im gesamten Wohngebiet ausreichend mit sauberen Erdstoff abgedeckt wird, der die Z 0 – Kriterien der LAGA-Boden und die Vorsorgewerte der Bundesnaturschutzverordnung einhält.

3.7.2 Konflikt und Prognose Schutzgut Mensch

Im Originalplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung entspricht der Nutzung, welche seit 100 Jahren hier stattgefunden hatte. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung als Mischgebiet und Wohnbebauung festgesetzt. Die entsprechend BauNVO geplanten neuen Nutzungen haben wesentlich weniger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, als die historische Industriebauung oder die geplante gewerbliche Bauung des Originalplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die kleinteiligere Bauung eines Mischgebiets mit wesentlich eingeschränkteren gewerblichen Nutzungen, als im genehmigten Gewerbegebiet, und die geplante Wohnbebauung mit Eigenheimen und einem Wohnpark mit kleinformatiger eingeschossiger Bauung, reduziert die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erheblich.

Aufgrund der relativ oberflächennahen Baugrunduntersuchung im Vorfeld, können tiefer liegende Verunreinigungen des Bodens im Bereich des ehemaligen Industriebetriebes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die räumliche Verbreitung und chemische Zusammensetzung der festgestellten Bodenabdeckung mit Schiefergebirgsschotter näher zu untersuchen. Vor der Bauung ist zudem eine Baugrunduntersuchung erforderlich, um ggf. Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Abt. Abfallwirtschaft) zu ergreifen.

Lärmimmissionen aus der Umgebung auf die geplante Wohnbebauung sind in geringen Umfang im nördlichen Bereich des Eigenheimwohngebietes WA2 aus dem Bereich des nordwestlich angrenzenden Sportfeldes möglich. Der vorhandene westlich an das Planungsgebiet angrenzende REWE – Markt stellt keine Beeinträchtigung für das Wohngebiet WA2 dar.

Aus Gründen des Lärmschutzes für die geplante Wohnbebauung des Eigenheimwohngebietes WA 2 auf dem Grundstück 1457/3, auf dem nördlichen und westlichen Baufeld sowie für die Bebauung entlang der Triptiser Straße wurden Festsetzungen für die Anordnung von besonders schutzwürdigen Räumen an der lärmabgewandten Seite der geplanten Bauwerke getroffen. Die Festsetzungen sollen vorbeugend wirken und vor evtl. auftretenden Lärmemissionen aus dem nordwestlich angrenzenden Sportfeld, der Straße am Festplatz und der Triptiser Straße schützen. (siehe dazu auch unter Begründung Pkt. 7.6)

Die Lärmemissionen aus den Misch- und Wohngebieten in die umgebende Bebauung sind als wesentlich geringer als aus einem Gewerbegebiet einzustufen. Somit ist hier ebenfalls eine Verbesserung durch die neue geplante Situation zu erwarten. Auswirkungen auf die umgebende Bebauung wird durch Nutzungsänderung nicht hervorgerufen.

Im mittleren Mischgebiet MI 2 ist eine kleine Transportfirma ansässig. Da die Transportfirma nur ein begrenztes Fahrzeug- und Mitarbeiterkontingent besitzt, werden Beeinträchtigungen des Wohngebiets WA 3 nicht gesehen. Eine Überschreitung der Grenzwerte von 45 db bis 6.00 Uhr ist derzeit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zusammenfassend, als wesentlich geringer als bei der gültigen Planung als Gewerbegebiet einzustufen. Negative Auswirkungen können nicht erkannt werden.

3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die zu betrachtenden Schutzgüter können sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig beeinflussen und ggf. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erzeugen.

Die Vorbelastungen der Schutzgüter sind aufgrund der Vornutzung des Planungsgebiets bereits vorhanden. Das Planungsgebiet ist bereits bebaut, bzw. war bebaut. Nur der östliche Teilbereich (Wohnpark) ist eine intensiv genutzte Grünfläche und wird einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt, derzeit ist hier durch den gültigen Bebauungsplan Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Schutzgüter Wasser und Boden stehen im engen Zusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig.

Eine direkte Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Komponenten, welche einen akkumulierenden Effekt veranlassen, kann nicht festgestellt werden.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund der vielfältigen Vorbelastungen nur noch sehr gering. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand durch die Planung nicht verschlechtern wird.

3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

3.9.1 Bewertung des Umweltzustandes

Kulturgüter sind im und in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das gesamte östliche Stadtgebiet ist eine Mischung aus Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten, welche bei der Expansion der Stadt um 1900 entstanden sind.

Entlang der Triptiser Straße ist eine schützenswerte Bebauung typischer villenartiger Wohnhäuser mit gestalterischem Anspruch vorhanden. Die Objekte der Triptiser Straße Nr.13 und Nr. 15 sind Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes.

Ursprünglich als Stadterweiterung zwischen Stadtkern und Bahnhof angelegt, ist die Nähe zum Ensemble des historischen Stadtkerns im Bereich unmittelbar an der Triptiser Straße prägend. Teile der älteren Bausubstanz im Plangebiet zeigen noch den Charakter dieser repräsentativen Lage an einem der wichtigsten Stadtzugänge. Sie stehen deshalb im Zusammenhang mit den anderen Teilen der Triptiser- bzw. der Ernst-Thälmann-Straße

3.9.2 Konflikt und Prognose - Kulturgüter und andere Sachgüter

Die vorhandene villenartige Bebauung entlang der Triptiser Straße wird im Planungsgebiet durch Festsetzungen der Planung geschützt. Im Bereich entlang der Triptiser Straße wurden Baulinien zur Erhaltung der vorgegebenen Bauflucht festgesetzt, die gestalterische Anpassung der geplanten Neubauten an den Gebäudebestand ist durch spezielle Festsetzungen gewährleistet.

Die Villen sind im Zusammenhang mit der Entstehung des Industriegebietes um 1900 entstanden und damit immer Bestandteil der gewerblichen Bebauung gewesen. Durch die Umnutzung vorhandener Gebäude oder durch Neubebauung der dahinter liegenden Wohn- und Mischbauflächen kann keine Beeinträchtigung erkannt werden. Die innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Kulturgüter (Gebäude unter Denkmalschutz) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.10 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Planungsgebiet sind im eingeschränkten Gewerbegebiet, nur Gewerbebetriebe zulässig, welche die angrenzende Wohnnutzung nicht stören.

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gemäß §3, Abs.5a Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig.

Auf Mischbauflächen sind Kleingewerbe und Wohnen gleichzeitig vorhanden, deshalb sind auch dort nur die Wohnnutzung nicht störende Gewerbe zulässig.

Durch die festgesetzten Nutzungen sind im Planungsgebiet keine Gewerbebetriebe mit umweltschädigenden Emissionen zugelassen, da diese die Wohnnutzung beeinträchtigen würden.

Machen sich Gewerbebetriebe ansässig, die Abwässer und Abfälle erzeugen, welche über das Maß der häuslichen Abwässer oder Abfälle hinausgehen, so ist im Bauantrag nachzuweisen, wie diese Abwässer oder Abfälle zu entsorgen bzw. zu recyceln sind. Dies ist durch den jeweiligen Gewerbebetrieb selbst zu bewerkstelligen.

3.11 Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan wurde zur Bereitstellung von Gewerbe- Mischgebiets- und Wohnflächen aufgestellt. Für die Bauvorhaben sind entsprechend dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) im Rahmen des öffentlich rechtlich notwendigen Nachweises nach Energieeinspar-Verordnung (EnEV) ein Anteil an erneuerbaren Energien für Heizung und Trinkwasserbereitung nachzuweisen.

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien für kommerzielle Zwecke sind im Planungsgebiet nicht geplant, mit Ausnahme von Kleinstanlagen, welche in Wohngebieten und Mischgebieten möglich sind (z.B. Kollektoren/Solaranlagen auf Dächern).

3.12 Landschaftspläne

Für das Stadtgebiet von Neustadt an der Orla gibt es einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Eine Fortschreibung ist noch nicht erfolgt. In der Karte "Entwicklungskonzeption" ist die die Planungsfläche als "Gewerbegebietsflächen" dargestellt. Somit widerspricht die Planung den Zielstellungen des Landschaftsplanes nicht.

3.13 Vorhaben, welche schwere Unfälle oder Katastrophen hervorrufen können

Vorhaben, welche schwere Unfälle und Katastrophen hervorrufen können sind im Planungsgebiet nicht zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes sind nur, die angrenzende Wohnnutzung nicht störende Gewerbe, zulässig. Diese unterliegen nicht der Störfallverordnung.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in einem 5 km Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlagen.

4 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einem Verzicht der Planung könnte das Gebiet als Gewerbe- und Mischgebiet entsprechend der gültigen „1. Änderung“ bebaut werden. Diese Bebauung hat sich, aufgrund der Beschränkungen auf Lärmkontingente und der für Gewerbegebiete relativ kleinflächigen Quartiere bisher nicht ergeben. Durch diese Situation ist eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht erfolgt.

Durch die Änderung der Bebauung von Gewerbe- und Mischflächen in Wohn- und Mischflächen, können die stattfindenden Eingriffe in die Umwelt stark gemindert werden.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Derzeit ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Bebauung hat sich, aufgrund der Beschränkungen auf Lärmkontingente und für Gewerbegebiete relativ kleinflächige Quartiere nicht ergeben. Im Jahre 2015 wurde der Versuch unternommen, den westlichen Bereich in Ladenflächen umzuplanen. Dies scheiterte jedoch daran, dass Neustadt an der Orla als Unterzentrum bereits ausreichend mit Ladenfläche versorgt ist.

Die geplante Nutzungsänderung des Gebietes in Wohn- und Mischgebiet entspricht den aktuellen Planungszielen der Stadtentwicklung, um das brachliegende Gebiet neu zu beleben und die Flächen zu revitalisieren. Durch die Änderung des Gewerbegebiets in Wohn- und Mischgebiet kann die Stadt Neustadt seiner Aufgabe als Grundzentrum nachkommen und Bauland für Eigenheime, Mietwohnungen und kleine Handwerksbetriebe bereitstellen.

6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplanes „Nr.18: - Triptiser Straße“ wurde im Jahr 2000 ein Grünordnungsplan vom Büro für Ökologie und Planung, Dipl. Biol. Jürgen Blank, Jenzigweg 34, 07749 Jena erstellt und für den Bebauungsplan „Nr.18: Triptiser Straße – 1. Änderung“ (genehmigt am 12.07.2013) überarbeitet.

Ausgangspunkt und Grundlage der Aussagen zum Grünordnungsplan ist der Rechtsstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan zur 1.Änderung wurden nicht vollzogen, da der Plan nicht umgesetzt wurde.

Im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplan Nr.18: Triptiser Straße“ sollen die Eingriffe in die Natur neu bewertet werden.

Für den westlichen Teil des Planungsgebiets sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt. Für den östlichen Teil des Planungsgebiets (Wohnpark) werden in räumlicher Nähe innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur festgesetzt. Die Bilanzierung der Maßnahmen wird nur für den oben beschriebenen Bereich der Wohnbebauung auf der Ostseite des Planungsgebietes ermittelt (siehe auch Abbildungen unter Bestandsermittlung und Planungsbewertung).

6.1 Herangehensweise

Als Grundlage zur Bilanzierung des Eingriffes wird „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) herangezogen.

Vermeidungsmaßnahmen sind Kompensationsmaßnahmen vorzuziehen.

Für die Bilanzierung wird eine Bestandsermittlung mit einer Bewertung der Biotoptypen durchgeführt. Grundlage der Bewertung sind die Anhänge A und B in o.g. Bilanzierungsmodell (siehe anschließend an Bewertung der Planung).

Bei einer die 1. Änderung und die 2.Änderung gegenüberstellenden Verfahrensweise, wäre bei durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen in der 1.Änderung keinerlei Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur erforderlich.

6.2 Bewertung des Bestandes

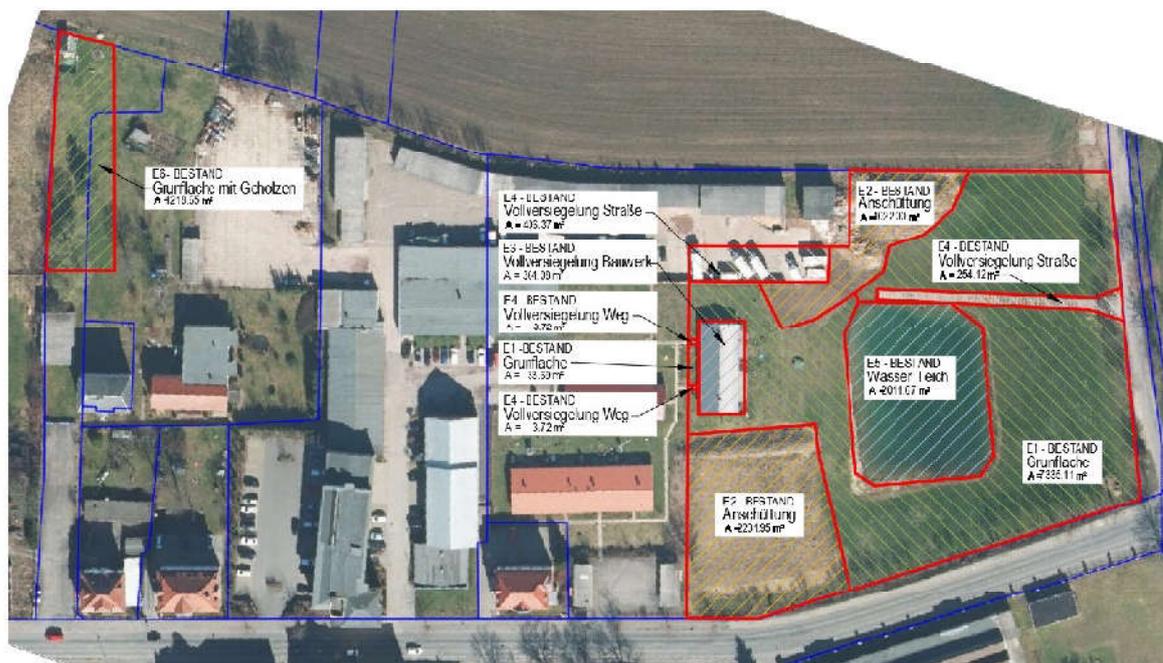


Abb. 3 – Übersicht Bestand Biotoptypen

Im auszugleichenden Bereich (Wohnpark Ostseite) befinden sich keine von Vermeidungsmaßnahmen betroffenen Bestandsgrün.

E1: Grünflächen

Es handelt sich bei dieser Fläche, um artenarme intensiv bewirtschaftete Grünflächen einer ehemaligen Industriebrache. Zur Zeit werden die Flächen teilweise befahren und auf ihnen Materialien zwischengelagert. Es wurde der Code 9390 für Erholungsflächen, Grünflächen anderer Art gewählt mit der Bedeutungsstufe „durchschnittliche Ausprägung – Wert 20“

E2: Anschließungen, Halden ohne bzw. wenig Bewuchs

In diesen Bereichen wurden Erdstoffe aufgebracht und zur Lagerung genutzt. Es handelt sich um Flächen einer ehemaligen Industriebrache. Es wurde der Code 9140 für Industrie- und Gewerbeflächen gewählt mit der Bedeutungsstufe „strukturarm – Wert 10“

E3: Bauwerk vorhanden - Vollversiegelung

Im Gebiet befindet sich ein Bauwerk. Es wurde der Code 9123 für gemischte Nutzung gewählt mit der Bedeutungsstufe „vollversiegelt – Wert 0“

E4: Straßen vorhanden

Diese Flächen sind vollversiegelte Beton- oder Bitumenflächen. Es wurde der Code 9200 für Verkehrsflächen gewählt mit der Bedeutungsstufe „vollversiegelt – Wert 0“

E5: Teich vorhanden

Der Teich wurde vor wenigen Jahren neu angelegt. Eine Ausbildung zum Biotop hat noch nicht stattgefunden. Es wurde der Code 2500 für Standgewässer gewählt mit der Bedeutungsstufe „gering – Wert 25“

E6: Grünfläche mit Gehölz

Es handelt sich um eine Grünfläche mit einigen wenigen Sträuchern und Bäumen. Eine geringe Biotopbedeutung ist bereits vorhanden, da die Fläche in den letzten Jahren wenig genutzt wurde. Es wurde der Code 6120 für Feldgehölze, Gebüsche gewählt mit der Bedeutungsstufe „gering – Wert 25“

Tabelle 1 Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffsfläche	Bestand	Bedeutungsstufe	Flächengröße	Flächenäquivalent
			m ²	E=C*D
A	B	C	D	E=C*D
E1	Artenarme Grünfläche Industriebrache Code Nr.: 9121	20	7.369	147.380
E2	Anschüttungen Halde ohne Bewuchs Code Nr.: 9140	10	3.254	32.540
E3	Bauwerk vorhanden vollversiegelt Code Nr.: 9123	0	364	0
E4	Straßen vorhanden vollversiegelt Code Nr.: 9200	0	668	0
E5	Teich vorhanden Code Nr.: 2500	25	2.011	50.275
E6	Grünfläche mit Gehölz Code Nr.: 6120	25	1.219	30.475
Summe			14.885	260.670

6.3 Bewertung der Planung

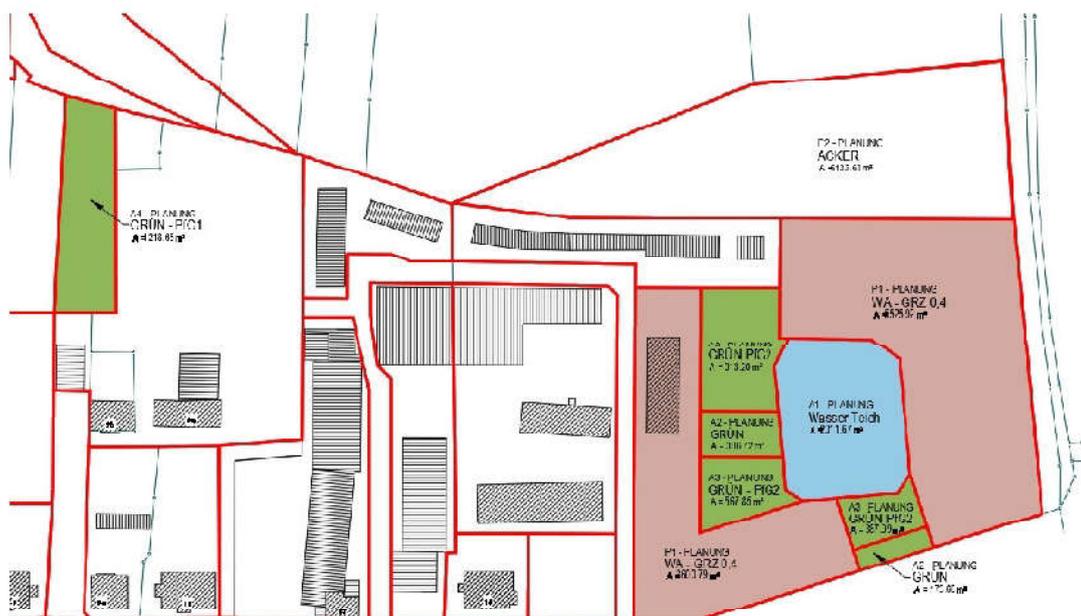


Abb. 4 – Übersicht Planung Biotoptypen

P1: Wohnbauflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um die Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, es ist somit mit einer maximalen Versiegelung von 40 % zu rechnen. Es wurde der Code 9110 für zusammenhängende Wohngebiete mit der Bedeutungsstufe „versiegelt – Wert 0“ für den versiegelten Anteil der Bauflächen und „strukturarm bis durchschnittlich – Wert 15“ für den unversiegelten Bereich gewählt.

P2: Ackerfläche

Diese Fläche ist in der Planung „Bebauungsplan Triptiser Straße 1. Änderung“ als Gewerbefläche charakterisiert. Die Fläche wurde nicht mehr als Baufläche definiert, da sich in dieser Fläche zahlreiche Leitung verschiedener Träger befinden und eine Bebauung deshalb nur mit Einschränkungen erfolgen könnte, der Bedarf an Bauflächen auch mit den in der Planung ausgewiesenen Flächen gedeckt werden kann und der Besitzer der Fläche beabsichtigt diese als Ackerfläche zu nutzen.

Die Fläche ist in der Planung „Bebauungsplan Triptiser Straße 1. Änderung“ mit einer 60%igen Versiegelung enthalten. Da diese in der vorliegenden Planung 2. Änderung nicht erfolgt, ist eine deutliche Verbesserung gegenüber der gültigen Planung 1. Änderung zu verzeichnen.

A1: Teich vorhanden

In den nächsten Jahren wird die Entwicklung des vorhandenen Teiches zu einer höheren Biotopqualität erfolgen. Es wurde der Code 2500 für Standgewässer gewählt mit der potentiellen Bedeutungsstufe nach 30 Jahren „mittel – Wert 30“

A2: Grünflächen intensiv bewirtschaftet, artenarm

Die geplanten Grünflächen sollen als Spielwiese genutzt werden. Sie wird auf ihnen keine Biotopbildung stattfinden, da eine intensive Nutzung zu erwarten ist. Es wurde der Code 9390 für Erholungsflächen gewählt mit der Bedeutungsstufe „gering – Wert 20“

A3: Grünflächen mit Hecken und Sträuchern

Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen mit Hecken und Sträuchern bepflanzt. In den nächsten Jahren soll eine Ausprägung zu einem Biotop mit einer mittleren Bedeutungsstufe entstehen. Da es sich um mehrere Einzelflächen handelt, wurde nur eine mittlere Bedeutungsstufe gewählt. Es wurde der Code 6110 für Hecke, überwiegend Sträucher < 4 m Breite gewählt mit der Bedeutungsstufe „mittel - Wert 35“

A4: Grünfläche mit Gehölz

Das vorhandene geringe Biotoppotential der vorhandenen Grünfläche mit einigen wenigen Sträuchern und Bäumen wird durch eine ergänzende Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen massiv aufgewertet. Das Gehölz befindet sich am Nordrand des Planungsgebiets und steht in räumlicher Verbindung mit dem ökologisch wertvollen Feldgehölz an der Nord-Westseite des Planungsgebiets. Die Entwicklung der Fläche kann weitestgehend ungestört verlaufen. Es wurde der Code 0120 für Feldgehölze, Gebüsche gewählt mit der Bedeutungsstufe „hoch – Wert 40“

Tabelle 2 Bewertung der Planung und Ausgleichsflächen

Eingriffs- fläche	Bestand		Flächengröße m ² D	Flächen- äquivalent E=C*D
	Biototyp B	Bedeutungsstufe C		
A				
P1	Wohnbaufläche vollversiegelt Code Nr.: 9121	0	7.369	0
P1	Wohnbaufläche strukturiert Code Nr.: 9121	15	5.512	82.143
A1	Teich vorhanden Code Nr.: 2500	30	2.011	60.330
A2	Grünflächen intensiv Code Nr.: 9390	20	561	11.220
A3	Hecken, Sträucher Code Nr.: 6110	35	1.969	68.915
A4	Gehölz Code Nr.: 6120	40	1.219	48.760
Summe			14.887	271.368

6.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Es werden die Flächenäquivalente des aufgenommenen Bestandes den Flächenäquivalenten der Planung gegenübergestellt.

Bestand Flächenäquivalent	Planung Flächenäquivalent	Differenz Flächenäquivalent
aus Tabelle 1	aus Tabelle 2	
260.670	271.368	+10.698

Die Gegenüberstellung der Flächenäquivalente der Biotopgruppen von Bestands- und Planungsflächen ergeben eine positive Bilanz. **Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.**

Für den Ausgleich der Baumaßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche A4 (Gehölz) auf den Flurstücken 1456/1 und 1450/7 eine Bepflanzung nach Pflanzgebot PfG 1 und auf der Ausgleichsfläche A3 (Sträucher) auf dem Flurstück 1449/11 eine Bepflanzung nach Pflanzgebot PfG 2 vorzusehen.

Die gewählten Maßnahmen sollen nicht nur zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur dienen, sondern auch aus städtebaulichen Gründen durchgeführt werden, um den Wohnpark zu begrünen und die Baugebiete untereinander abzugrenzen, soweit dies aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich ist.

Anhang A - Bewertung der Biotoptypen

Ermittlung der Bedeutungsstufe für die Biotoptypengruppen 2000 bis 8000

Code ¹⁾	Biotoptyp ¹⁾	Bestand (Bedeutungs- stufe) ²⁾	Planung (potentielle Bedeutungs- stufe nach 30 Jahren) ³⁾
2000	BINNENGEWÄSSER		
2100	Quellen, einschl. Quellflur	16 - 55	45
2200/2300	Fließgewässer (schmal/breit)	6 - 55	40
2400	Altwasser	36 - 55	45
2500	Standgewässer	16 - 55	40
2xxx – 201 bis – 620	krautige Ufersäume- und Verlandungsbereich von Binnengewässern	16 - 55	40
2xxx – 712	Ufergehölzstreifen	36 - 55	40
3000	MOORE, SÜMPFE		
3100	Hochmoore	46 - 55	45 ^{a)}
3211/3212	Niedermoore	46 - 55	45 ^{b)}
3220/3213/ 3230	Großseggenrieder/Binsensumpf/Röhrichte	36 - 55	45
3240	Salzwiesen und Binnensalzstellen	46 - 55	45
4000	ACKER, GRÜNLAND, STAUDENFLUREN		
4100/4170/ 4700	extensiv genutzte Äcker/Ackerbrachen/krautige Grünlandbrachen	16 - 45	30 ^{c)}
4211/4212/ 4213	Trocken- und Halbtrockenrasen/Borstgrasrasen	36 - 55	40 ^{c)}
4221	Bergwiesen	26 - 55	40
4223	frisches bis mäßig feuchtes, extensiv genutztes Grünland	26 - 55	35
4230/4240	nasses bis feuchtes, extensiv genutztes Grünland, Feuchtwiesen	36 - 55	45
4710	Hochstaudenfluren, Säume und Ruderalfluren auf frischen Standorten	16 - 45	30
4721	Sumpfhochstaudenfluren	36 - 55	45
4730	Staudenfluren, Säume und Ruderalfluren auf trockenwarmen Standorten	26 - 55	40
5000	ROHBODEN-/EXTREMSTANDORTE; ZWERGSTRAUCHHEIDEN		
5610	anthropogene Zwergstrauch- und Ginsterheiden sowie Wacholderheiden	36 - 55	45 ^{c)}
5700	Schuttfluren, natürliche Block- und Felsschutthalden ohne Bewaldung	36 - 55	45
5800	Felsfluren	36 - 55	45

Quelle: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) - 2005

6000	FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHE, BÄUME		
6110	Hecke, überwiegend Sträucher, < 4 m Breite	16 - 55	35
6120/6210/ 6223/6224	Feldgehölze, Gebüsche und Hecken auf unterschiedlichen Standorten sowie Baumhecken	16 - 55	40
6221	Gebüsch auf Feucht-/Nassstandort	36 - 55	40
6320/6400	Alleen, Straßenbegleitgehölze, Baumreihen, Einzelbäume	16 - 55	35
6380	Kopfbäume	36 - 55	40
6500	Streuobstbestände	26 - 55	40
7000	WÄLDER		
7000	naturbestimmte Wälder	36 - 55	40
7000	kulturbestimmte Wälder	16 - 45	30
7000	Altholzbestände in naturbestimmten, mittelalten Wäldern und Feldgehölzen	46 - 55	45 ^{c)}
7000	Niederwälder	26 - 55	45 ^{c)}
8000	ANTROPOGEN GESTÖRTE STANDORTE		
8201	Aufschüttungsflächen von Lockergesteinsgruben (ungenutzt und ohne Folgenutzung)	36 - 55	40

Erläuterungen:

1) Auswahl höherwertiger Biotoptypen aus der Bewertungsanleitung für die Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Für die Herstellung von Zielbiotopen geeignete aufwertbare Flächen sind in der Regel Flächen mit aktuell geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, wie z. B. Ackerland, Sonderkulturen, Intensivgrünland, stark ausgebaute (strukturarme) Bäche, versiegelte Flächen oder Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotential (z. B. Flächen mit Potential für die Entwicklung eines nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotopes).

2) **Bewertung des Ist-Zustandes der Biotoptypen (Bestand):** Die Wertstufe innerhalb der angegebenen Spannen ist mit Hilfe der o. g. Bewertungsanleitung für die Biotoptypen Thüringens (Stufen: sehr gering bis sehr hoch) und der daran anknüpfenden Feinbewertung gemäß Kap. 2 festzulegen. Bei hier nicht aufgeführten Biotoptypen ist entsprechend vorzugehen.

3) **Bewertung der Zielbiotope (Planung):** Die potentielle Bedeutung kann zum Zeitpunkt der Bilanzierung nur anhand der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens unter Berücksichtigung der Entwicklungszeiten der Biotoptypen (Time-Lag-Effekt) grob eingeschätzt werden. Die Bewertung von Ziel-Biotopen der Gruppen 2000, 3000 und 5000 ist in der Regel verbal-argumentativ zu ergänzen. Gleiches gilt für punkt- und linienhafte Elemente. Bei allen in der Auflistung nicht genannten Biotoptypen mit Entwicklungszeiten bis 30 Jahren ist die potentielle Bedeutung gleich dem Grundwert, wie er sich aus der o. g. Bewertungsanleitung (TMLNU 1999) ergibt. In sonstigen Fällen kann die potentielle Bedeutung zwischen Gutachter und Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Vom genannten Orientierungswert kann in begründeten Einzelfällen um +/- 5 Wertstufen abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:

- a) ein Aufschlag von bis zu 5 Wertstufen ist in der Regel nur bei einer Beseitigung von Entwässerungseinrichtungen bzw. Entbuschung möglich; in anderen Fällen ist eine längere Entwicklungszeit durch einen Abschlag von – 5 zu berücksichtigen.
- b) ein Aufschlag ist in der Regel nur bei einer Entwicklung aus extensiv genutzten Niedermoorstandorten möglich.
- c) ein Aufschlag ist möglich, wenn die Maßnahme Bestandteil einer Artenschutzmaßnahme ist.
- d) je nach Ausgangsbiotop unterschiedliche Entwicklungszeiten und damit Bedeutungen nach 30 Jahren. So wird ein Halbtrockenrasen, der aus einer Ackerfläche mit guter Nährstoffversorgung entwickelt wurde nur eine geringere Bedeutung (35), aber ein entbuschter und dauerhaft gepflegter Halbtrockenrasen nach 30 Jahren eine höhere Bedeutung (45) als der Orientierungswert aufweisen; ebenso wird für eine Zwergstrauchheide eine Bedeutung von 50 in der Regel nur bei einer Entbuschung erreichbar sein.

Quelle: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) - 2005

Anhang B - Bewertung der Siedlungsbiotypen

Ermittlung der Bedeutungsstufe für die Biotypengruppen 9000 (Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung)

Code ¹⁾	Biotyp ¹⁾	Ausprägung (Teilflächen) ²⁾	Bestand (Bedeutungs- stufe) ³⁾	Planung (potentielle Bedeutungs- stufe nach 30 Jahren) ⁴⁾
9110/ 9122/ 9123/ 9130/ 9150	zusammenhängende Wohnflächen/ Ortskerne ländlicher Prägung/ gemischte Nutzung/ Einzelanwesen (Gebäude, Hausgarten)/ Flächen besonderer baulicher Prägung	(teil-)versiegelt strukturarm durchschnittlich strukturreich sehr strukturreich	V 10 20 30 40 ^{a)}	V 10 20 30 ^{c)} --- ^{a)}
9140/ 9121	Industrie- und Gewerbeflächen/ gemischte Nutzung (Stadtkerne)	(teil-)versiegelt strukturarm durchschnittlich strukturreich sehr strukturreich	V 10 15 20 30 ^{b)}	V 10 15 20 30 ^{b)}
9200	Verkehrsflächen	(teil-)versiegelt unversiegelt	V 10	V 10
9280	Verkehrsbegleitgrün, auch entlang von Bahnstrecken	strukturarm durchschnittlich strukturreich	10 20 30	10 20 30 ^{c)}
9310/ 9390/ 9380	Park- und Grünanlage, Freizeitpark/ Erholungsfläche, Grünfläche anderer Art/ Friedhof	(teil-)versiegelt strukturarm durchschnittlich strukturreich sehr strukturreich	V 10 20 30 40	V 10 20 30 --- ^{d)}
9320/ 9330/ 9340/ 9350/ 9360/ 9370	Sportplatz/ großflächige Sportanlage/ Spiel-/Aufführungsplatz/ Dauerkleingarten/ Zelt-/Campingplätze/ Schwimmbad	(teil-)versiegelt strukturarm durchschnittlich strukturreich	V 10 20 30	V 10 20 30 ^{c)}
Erläuterungen:				
¹⁾ nach Bewertungsanleitung für die Biotypen Thüringens (TMLNU 1999) ²⁾ Teilflächen unterschiedlicher Ausprägung, wie versiegelte Flächen (V) und Freiflächen (strukturarm bis sehr strukturreich), sind gegeneinander abzugrenzen. Die Strukturdichte der Freiflächen ist in Bezugnahme auf die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotyps einzustufen. Bedeutsame Biotope der Freiflächen (z. B. Kleingewässer, Waldreste) sind räumlich zu separieren und nach den Codes 2000 bis 8000 zu bewerten. ³⁾ Bedeutungsstufen: V = sehr gering und (teil-)versiegelt, 10 = sehr gering; 20 = gering; 30 = mittel; 40 = hoch; 50 = sehr hoch (die zusätzlich mit der Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen sind entsprechend Anhang C zu berücksichtigen) ^{a)} hohe Bedeutungen sind nur in Ausnahmefällen zuordenbar (z. B. baumreiche Villenbebauung) ^{b)} mittlere Bedeutungen sind nur in Ausnahmefällen zuordenbar (z. B. stark ruderalisierte Freiflächen) ⁴⁾ bei der Bewertung der Flächen geplanter Nutzungen ist die Ausprägung 30 Jahre nach Aufstellung des B-Planes zu prognostizieren. Ausgleichsmaßnahmen mit bedeutsameren Zielbiotopen sind separat nach Anhang A zu bewerten. ^{c)} eine mittlere Bedeutung kann nur zugeordnet werden, wenn die technischen bzw. die Erholungseinrichtungen eine entsprechende Biotopentwicklung zulassen (z. B. Regenrückhaltung/-versickerung mit ausgeprägtem Schilfgürtel). ^{d)} eine sehr strukturreiche Ausprägung wird 30 Jahre nach Herstellungsbeginn in der Regel noch nicht erreicht sein.				

Quelle: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) - 2005

6.5 Vermeidungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen befinden sich außerhalb der zum Ausgleich angerechneten Flächen. Es handelt sich um vorhandenen Baumbestand im Westen des Planungsgebietes.

Vermeidungsmaßnahme 1

Nach dem Abriss eines Industriebetriebes auf dem Grundstück 1457/3 entstand auf und an den Rändern der Fläche ein Baumbewuchs. Erhalten werden soll der Baumstreifen an der Grundstücksgrenze, da dieser eine Verlängerung des Feldgehölzes an der Nord-Westseite des Planungsgebiets darstellt.

Vermeidungsmaßnahme 2

An der Nord-Westseite des Planungsgebiets befindet sich ein schützenswertes Feldgehölz. Dieses wird in der Planung mit einer Vermeidungsmaßnahme zur Sicherung belegt. Der Grundstückseigentümer will das Feldgehölz als eigene Ausgleichsmaßnahme für seinen Bio-Bauernhof heranziehen und wird es in diesem Zusammenhang pflegen und erneuern.

6.6 Pflanzgebot

Die Flächen mit Pflanzgeboten werden als Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Natur auf der Ostseite des Planungsgebiets herangezogen und als städtebauliche Maßnahmen zur Begrünung des Wohnparks sowie der Begrenzung der Baugebiete untereinander dienen.

Pflanzgebot 1

Das Pflanzgebot 1 betrifft eine vorhandene Grünfläche mit einigen Baum- und Strauchbewuchs, welche durch Gehölze wie Bäume und Sträucher ergänzend bepflanzt werden soll. Die Fläche hat eine Verbindung zum Feldgehölz auf der Nord-Westseite des Planungsgebiets, ist relativ geschützt vor Besuchern und kann so langfristig ein sehr hohes Biotoppotential entwickeln.

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind 10 Stück heimische und standortgerechte Laubbäume (Pflanzenartenliste 1 oder 2) in der Pflanzqualität: Hochstamm, Mindestqualität: 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 2

Das Pflanzgebot 2 betrifft Grünflächen im Gebiet des Wohnparks. Es werden drei Einzelflächen mit Sträuchern und Hecken bepflanzt. Es handelt sich um drei, nicht zusammenhängende Flächen. Sie sind geeignet Fauna und Flora Heimat zu bieten, welche sich in unmittelbarer Wohnnähe heimisch fühlen. Zwei Flächen haben eine unmittelbare Verbindung zum Teich. Die Ausgleichsflächen können langfristig ein mittleres Biotoppotential entwickeln

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen bzw. der vorhandene Landschaftsrasen ist zu erhalten. Innerhalb der ausgewiesenen drei Flächen sind 15 Stück Gehölze der Pflanzliste 3 in der Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, 100-150 cm und 150 Stück Sträucher der Pflanzliste 4 und 5 in der Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-80 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern muss mindestens 1 m x 1,50 m und zwischen den Heistern untereinander 10 m betragen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

6.7 Von Ausgleichmaßnahmen betroffene Grundstücke

Die Ausgleichsmaßnahmen werden für die Wohnbauflächen des Grundstückes 1449/11 durch Grundstückseigentümer der Grundstückes 1449/11 auf den Grundstücken 1456/1, 1450/7 und 1449/11 durchgeführt. Die Grundstücke für Maßnahmen mit Pflanzgeboten (1456/1, 1450/7 und 1449/11) bleiben in privaten Besitz. Die Pflanzungen werden dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen (1456/1, 1450/7 und 1449/11) nach 3 Jahren übereignet, der dann für die Unter- und Erhaltung verantwortlich ist.

6.8 Einordnung in die Planung

Die Grünordnungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgebote) wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan eingearbeitet.

7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UND UNVORHERSEHBAREN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei der Umsetzung der Planung sind mit dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen oder unvorhersehbare Umweltauswirkungen zu erwarten.

8 ZUSAMMENFASSUNG

8.1 Methodik / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurde die Anlage 1 BauGB angewandt. Zur Bestandsmittlung und Ausgleichbilanz wurde „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) herangezogen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf das Kapitel 15. Grünordnung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts bereiteten keine grundsätzlichen Schwierigkeiten.

8.2 Monitoring

Gemäß §4c BauGB wird die Stadt Neustadt an der Orla die Durchführung des Bauvorhabens durch kontinuierliche Kontrollen überwachen und insbesondere kontrollieren, ob Umweltbeeinträchtigungen, wie prognostiziert, nicht bzw. nur in unerheblichem Umfang eintreten.

Werden frühzeitig erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, wird entschieden, ob diese zu vermeiden sind oder ob zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen des Monitorings werden auch die Realisierung der geplanten Ausgleichs- und die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen überwacht.

Im Rahmen der Bauantragsstellung wird die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der gesetzlichen Prüf- und Überwachungstätigkeit der Bauaufsichts- und Umweltbehörden übernommen. Weitergehende Überwachungen sind nicht geplant.

8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein ehemaliges, dicht bebautes Industriegebiet aus dem Ende des 19. und dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 18 - Triptiser Straße“ (2000) wurde das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die 2012 durchgeführte 1.Änderung beinhaltet die Änderung eines Teilgebietes in ein Mischgebiet.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation und der vorhandenen Gebäudesubstanz, welche saniert und umgenutzt wurde, beabsichtigt die Stadt Neustadt an der Orla die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr.18 – Triptiser Straße“ durchzuführen.

Die bebaubaren Flächen des Planungsgebietes werden von Gewerbe- und Mischbauflächen in Wohn- und Mischbauflächen geändert. Weiterhing erfolgt die Ausweisung von Flächen für die Erschließung und Grünflächen. Im Nordosten entfällt eine Gewerbebaufläche komplett, sie wird in der vorliegenden Planung als Ackerfläche ausgewiesen. Neben städtebaulichen werden auch grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Bereich der ehemaligen Wollspinnerei lag eine Altlastverdachtsfläche vor. In diesem Bereich sind noch Abbruchmaterialien vorhanden. Die Altlastverdachtsfläche wurde aufgrund eines Gutachtens aus dem Altlastenkataster gestrichen.

Für das Grundstück 1457/3 wurde ebenfalls eine Altlastenuntersuchung, sowohl für den Boden als auch für den Abraum durch das Ingenieurbüro Dr. Götze UHL Jena, Lutherstraße 131, 07743 Jena durchgeführt. Im Ergebnis besteht auch hier kein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr. Bei ausreichender Abdeckung des Recycling-Materials auf der Schuttauuffüllung des Geländes mit sauberem Erdstoff, kann ein Wohngebiet errichtet werden.

Am Nord-Westrand des Planungsgebiets befindet sich ein Feldgehölz. Dieses liegt außerhalb der Bebauung und bleibt vollständig erhalten. Im Bereich der ehemaligen Wollspinnerei ist Gehölzbewuchs vorhanden, welcher an den Rändern erhalten bleiben soll. Gehölze in sehr geringem Umfang befinden sich auch im mittlern Bereich des Planungsgebiets als ehemaliger Hausgarten hinter der Fabrikantenvilla. Dieser bleibt ebenfalls erhalten und wird als Ausgleichsfläche erneuert und ergänzt.

Durch die geplante Bebauung kann eine ehemalige Industriebrache neu genutzt werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden kann verhindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen wurden nur für das östliche Wohngebiet (Wohnpark) getroffen, da diese Flächen im Außenbereich liegen. Diese Maßnahmen sind in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb des Planungsgebiets auszuführen. Für das restliche Gebiet werden keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert, da das Gebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung von Boden wurden für das gesamte Gebiet festgesetzt.

Die Bilanzierung des Eingriffs in die Natur durch die geplante Bebauung wurde entsprechend „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) durchgeführt. Die Gegenüberstellung der Flächenäquivalente der Biotopgruppen von Bestands- und Planungsflächen ergeben eine positive Bilanz. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, können mögliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt minimiert werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht gegeben.

Neustadt an der Orla, 25. November 2019

Der Umweltbericht besteht aus Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Text Seite 1-27

Quellen

1. Grünordnungsplan vom Büro für Ökologie und Planung Dipl. Biol. Jürgen Blank, Jenzigweg 34, 07749 Jena vom 10.08.2000
2. Altlasten-Gutachten des Verfahrenstechnischen Institutes Saalfeld vom 08.11.1999
3. Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Götze UHL Jena, Lutherstraße 131, 07743 Jena