

BEBAUUNGSPLAN

**Gewerbegebiet
Neustadt/Orla - Molbitz/Dreitzsch**

**Begründung zur
1. Änderung**

Fassung gemäß Satzungsbeschluß

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	PLANUNGSANLASSZ	3
2.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.	ANMERKUNGEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	5
4.	GELTUNGSBEREICH	6
5.	BESTEHENDE PLANUNGEN	7
5,1	Vorbereitende Bauleitplanung	7
5.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.3	Sonstige Planungen	9
6.	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDES- PLANUNG	10
7.	BESTANDSBESCHREIBUNG	11
7.1	Vorhandenes Gewerbegebiet	11
7.2	Geplante Gewerbegebietserweiterung	11
7.3	Archäologie	12
7.4	Denkmalschutz	12
8.	BODENVERHÄLTNISSE	13
9.	PLANUNG	16
9.1	Allgemeine Ziele	16
9.2	Städtebauliche Zielstellungen - Bebauungskonzept	16
9.3	Nutzungskonzept / Art und Maß der baulichen Nutzung	17
9.4	Verkehrskonzept	19
9.5	Grünordnung	20
9.6	Immissionsschutz	22
9.7	Ver- und Entsorgung	22
9.8	Gestaltung	27
9.9	Bodenverhältnisse	27
9.10	Strukturdaten	28
9.11	Bodenordnung	29

1. PLANUNGSANLASSZ

Anlaß der Planung ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Neustadt/Orla und der Nachbargemeinde Dreitzsch, da das vorhandene Gewerbegebiet Neustadt/Orla-Molbitz praktisch vollständig belegt ist.

Das Plangebiet des 1. Änderungs-B-Planes beinhaltet den östlichen Teil des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz" von 1993 sowie die beabsichtigten Erweiterungsflächen im Anschluß an den o. g. Bebauungsplan in Richtung der bebauten Ortslage Dreitzsch.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Außenbereich (siehe § 35 BauGB) am Ostrand von Neustadt/Orla. Teilbereiche dieser Erweiterungsflächen gehören zur Nachbargemeinde Dreitzsch. Die Zulässigkeit von gewerblichen Einrichtungen ist gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nicht gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht somit nach Erlangung der Rechtskraft (bzw. nach § 33 BauGB) die Errichtung gewerblicher Anlagen.

Die Flächen im Außenbereich stellen eine Vergrößerung vorhandener Gewerbegebietsflächen in Neustadt/Orla dar. Die Flächen befinden sich direkt an der regional bedeutsamen Bundesstraße B 281 in Richtung der Autobahnanschlußstelle Triptis (A 9) in recht ebenem Gelände. Die Kläranlage im vorhandenen Gewerbegebiet besitzt noch freie Kapazitäten. Ein Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet ist auch hinsichtlich des Verkehrs sehr günstig. Schutzwürdige Nutzungen (Wohnnutzungen) sind erst in 720 bis 870 m Entfernung anzutreffen.

Solch günstige Standortbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen sind bei keinem anderen Standort von Neustadt/Orla weiter vorzufinden.

Die Einbußen von Nutzflächen für Agrarbetriebe werden hingenommen, da Flächen mit den o. g. günstigen Standortfaktoren in Neustadt/Orla nicht mehr zur Verfügung stehen. Des weiteren werden mit gewerblichen Ansiedlungen auf diesen Flächen mehr Arbeitsplätze geschaffen als vergleichsweise in der Landwirtschaft dadurch verlorengehen könnten. Auch das Landesverwaltungsamt stimmt aus raumplanerischer Sicht zu, im Unterzentrum Neustadt/Orla eine Vergrößerung von Gewerbegebietsflächen vorzunehmen (siehe Stellungnahme LVA, Ref. VI B). Desgleichen stimmt die Untere Naturschutzbehörde der Überplanung des Gebietes unter Beachtung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu.

Mit der Einbeziehung von Flächen der Gemeinde Dreitzsch wird auch der Dreitzscher Bedarf an Gewerbeflächen in einem komplexen Standort gemeinsam mit Neustadt/Orla abgedeckt. Aus diesen dargestellten Gründen heraus wird die gemeindeübergreifende Erweiterung des Molbitzer Gewerbegebietes städtebaulich für sinnvoll angesehen.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, durch Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen die Ansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen und Arbeitsplätze im Gebiet der Orlasenke bereitzustellen. Gleichzeitig soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Gewerbeflächen zweier Gemeinden an einem gemeinsamen Standort erfolgen, der sowohl die schutzwürdigen Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt als auch wirtschaftlich günstige Voraussetzungen für die Realisierung bietet.

Die Schaffung von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein weiteres Ziel.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung in Baugrundstücke,
- die Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Erschließung sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen

zu regeln.

Der Bebauungsplan bildet die alleinige Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB.

3. Anmerkungen zum Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan des Gewerbegebietes Neustadt/Orla - Molbitz wurde am 27.01.1993 genehmigt und am 08.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Er ist somit rechtskräftig.

Bis zum heutigen Zeitpunkt erfolgte die Realisierung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, so daß gegenwärtig nur noch wenige kleinere Baugrundstücke in diesem Gewerbegebiet zur Verfügung stehen.

Somit wurde auf Grund der guten städtebaulichen Situation des Standortes (siehe Pkt. Planungsanlaß) eine Erweiterung angedacht. Da sich die beabsichtigte Erweiterung auf Grund von zu erwartenden guten Flächenzuschnitten weiterer Gewerbeflächen auch über die Gemeindegrenze von Neustadt/Orla hinaus in die Gemeinde Dreitzsch erstreckt und jede Gemeinde die Planungshoheit für ihre eigene Bauleitplanung besitzt, ist es zur planungsrechtlichen Absicherung der Planungsziele erforderlich, daß jede Gemeinde für ihre jeweiligen Flächen ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchführt.

Zur besseren Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde ein Planungsverband zwischen Neustadt/Orla und Dreitzsch gebildet, welche die Bearbeitung der B-Plan-Erweiterung als Einheit ermöglicht. Um einen einheitlichen Verfahrensablauf zu gewährleisten, sind die erforderlichen Verfahrensschritte zeitlich parallel durchgeführt worden. Die Verfahrensschritte sind auf dem Plan- und Textteil des B-Planes für die einzelnen Gemeinden separat nachvollziehbar aufgeführt.

Besonders zu beachten ist in diesem Fall, daß im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes nur Änderungen hinsichtlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der dort vorhandenen Gewerbegebietsflächen erfolgte. Alle anderen Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes behalten weiterhin Gültigkeit.

Die neuen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes.

Die Änderungen an der Bundesstraße (Einmündung zur Straße B) werden durch diesen B-Plan rechtsverbindlich. Ein separates Planfeststellungsverfahren zur B 281 wird nicht erforderlich.

Damit nicht sowohl ein Änderungsverfahren zum B-Plan des ursprünglichen Gewerbegebietes Molbitz als auch ein weiteres neues B-Plan-Verfahren für die Erweiterungsflächen aus den o. g. Gründen erforderlich wird, führen beide Gemeinden nur ein Änderungsverfahren des ursprünglichen B-Planes durch. Dafür bekommt der ursprüngliche Bebauungsplan einen neuen Namen: "Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz/Dreitzsch".

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz von 1993 wird in östlicher Richtung erweitert. Dementsprechend befinden sich ca. 5,5 ha der Erweiterungsflächen in der Gemeinde Dreitzsch. Der Geltungsbereich umfaßt auch östliche Teilbereiche des bestehenden B-Planes.

Unter Einbeziehung der Erweiterungsflächen ergeben sich folgende Grenzen für das Planungsgebiet:

- Westen: Die westliche Grenze befindet sich in der Flur 3 bzw. 4 von Molbitz bzw. Molbitz mit Döhlen ca. 20 m westlich der östlichen Flurstücksgrenze in den Grundstücken 274/13; 274/29 274/33 und 274/34. Der nördliche Teil der westlichen Grenze quert die Grundstücke 274/32; 220/38; 220/35; 220/9 und 220/24.
- Norden: Die nordwestliche Grenze befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zur Orla (wie bisheriger B-Plan). Die mittlere nördliche Grenze wird durch die Orla gebildet.
Die nordöstliche Grenze befindet sich ca. 15 südlich der Orla.
- Süden: Die südwestliche Grenze befindet sich ca. 20 - 25 m nördlich der B 281 (wie bisheriger B-Plan). Die südöstliche Grenze befindet sich an der südlichen Seite der B 281.
- Osten: Die östliche Grenze befindet sich auf der Gemarkung Dreitzsch in der Flur 2 und verläuft in nord-südlicher Richtung innerhalb der Grundstücke 115; 131/2 und 141 (ca. 80 - 140 m Abstand zur Gemeindegrenze).

5. BESTEHENDE PLANUNGEN

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für Neustadt/Orla existiert zur Zeit ein Vorentwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von Juni 1993. Dort ist die Fläche des rechtskräftigen B-Planes für das Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist in diesem Areal die Entwicklung des B-Planes gemäß § 8, Abs. 2 BauGB aus dem gegenwärtigen Stand des Flächennutzungsplanes erfolgt. Für die Erweiterungsabschnitte sind im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt/Orla von 1993 Grünflächen mit städtischer Gliederungsfunktion dargestellt.

Im Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dreitzsch als Vorentwurf von 1992 sind die Erweiterungsabschnitte des Gewerbegebietes Molbitz als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Anhand der günstigen Standortbedingungen für gewerbliche Bauflächen (siehe Pkt. Planungsanlaß), der Konzentration von Gewerbeansiedlungen von den Gemeinden Neustadt/Orla und Dreitzsch an diesem gemeinsamen Standort und der dringend erforderlichen Bereitstellung von Bauland für gewerbliche Nutzungen (vorhandenes Gewerbegebiet Molbitz ist praktisch vollständig belegt), wird die Grundkonzeption der Flächennutzungspläne beider Gemeinden unter Beachtung dieses gemeinsamen vorzeitigen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gewerbegebietes Molbitz fortentwickelt. Die Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet befinden sich gegenüber den bisherigen Gewerbeflächendarstellungen im Flächennutzungsplan von Dreitzsch (südöstlich in der Nähe der bebauten Ortslage) weiter entfernt von den schutzwürdigen Wohnnutzungen des Ortes als der bisher angedachte Standort. Des weiteren sind günstige Anschlußbedingungen bei der technischen Infrastruktur vorhanden. Somit wird dieser Standort für Dreitzsch als verbesserte städtebauliche Lösung angesehen.

Im Verhältnis zu den Bauflächengrößen der Gesamtstadt von Neustadt/Orla stellen die gewerblichen Erweiterungsflächen von Molbitz eine größere Arrondierung bzw. Fortführung des bestehenden Gewerbebestandes Molbitz dar.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz wird nur hinsichtlich seiner östlichen Geltungsbereichsgrenze geändert. Für die Erweiterungsflächen erfolgen neue textliche und zeichnerische Festsetzungen.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8, Abs. 4 BauGB als vorzeitiger B-Plan vor den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplänen der Gemeinden Neustadt/Orla und Dreitzsch erstellt. Das bedeutet, daß der Bebauungsplan vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden kann, wenn dringende Gründe es erfordern (keine Verfügbarkeit von Flächen für gewerbliche Nutzungen mehr vorhanden in beiden Gemeinden) und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Da sich beide Gemeinden zur Aufstellung dieses B-Planes bekannt haben und raumplanerischen Zielen entsprochen wird, wird dieser B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeindegebiete nicht entgegenstehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechtliche Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I Seite 2049) i. V. m. § 19 Thüringer Kommunalordnung - ThürKO - vom 16. August 1993 (GVBl. Seite 501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 1997 (GVBl. Seite 207). Danach obliegt die Bauleitplanung den Gemeinden als Instrument zur Feststellung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Für die Aufstellung und den Zweck von Bebauungsplänen gilt § 8 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan bildet die alleinige Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB.

Der Gemeinde obliegt es, im Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung zu treffen.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere Teilungsgenehmigungen (§ 19 BauGB), Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB), Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB), Enteignung (§ 85 BauGB), Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 25 BauGB), Baugebot (§ 176 BauGB) etc.. Es gelten weiterhin das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz sowie die örtlichen Satzungen und Verordnungen.

5.3 Sonstige Planungen

Die meisten Flurstücke des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes des Gewerbegebietes Neustadt/Oria - Molbitz/Dreitzsch sind Bestandteil des Areals, für das mit dem Flurbereinigungsbeschluß vom 15.10.1996 durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt ein Flurbereinigungsverfahren angeordnet wurde.

Im Rahmen der Voruntersuchung des Flurbereinigungsverfahrens wurde das Plangebiet nicht zu anderen Zwecken überplant. Nach Katastermessung des erweiterten Gewerbegebietes wird per Änderungsbeschluß zum Flurbereinigungsverfahrensbereich eine Herausnahme der Flächen erfolgen.

6. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen - RROP - (Teil A ist verbindlich gemäß Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50 vom 18.12.1995, Teil B ist als Beschluß der regionalen Planungsversammlung vom 11.04.1997 zur Zeit in der Anhörung) ist Neustadt/Orla hinsichtlich seiner Zentralitätsfunktion als Unterzentrum an der überregionalen Verkehrsachse der B 281 ausgewiesen. Damit hat es entsprechende Versorgungsfunktionen zu übernehmen, zu der auch in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zu rechnen ist. Des weiteren sind Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeigneter Größe für einen Nahversorgungsbereich von ca. 12.000 Einwohnern zu schaffen (RROP Teil A 3 Pkt. 3.1.3).

Um den grundsätzlich hohen Bedarf an neuen Arbeitsplätzen auf Grund der permanenten hohen Arbeitslosigkeit von ca. 20 % im Dienststellenbezirk Pößneck abzudecken, sollen in Orten mit Zentrenfunktion Gewerbe und Industrie von regionaler Bedeutung angesiedelt werden (RROP Teil B 4 Pkt. 4.1.6 und dessen Begründung). Das betrifft insbesondere die Bereiche der Orlasenke zwischen Pößneck und Triptis, zu denen auch Neustadt/Orla zählt.

Die Gewerbeflächen sollen in nichtstörenden Lagen mit verkehrsgünstigen Beziehungen bereitgestellt werden (RROP Teil B 11 Pkt. 11.6.1). Es wird im RROP, Teil B, Pkt. 11.6.1.1 darauf orientiert, daß eine Konzentration der gewerblichen Investitionstätigkeit auf das Netz der bisher geförderten, erschlossenen und planungsrechtlich genehmigten Gewerbebestände eingefordert wird. Das trifft auf den bisherigen Gewerbebestandort Neustadt/Orla - Molbitz zu.

Bei der Ausweisung von Bauflächen ist die Herausbildung von Siedlungsbändern in der Orlasenke an der B 281 zwischen Triptis und Saalfeld zu vermeiden (RROP Teil B 11 Pkt. 11.7.1.2).

All diese regionalplanerischen Aspekte einschließlich der schonende Umgang mit Grund und Boden wurden bei der beabsichtigten Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Neustadt/Orla - Molbitz im 1. Änderungs-B-Plan "Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz/Dreitzsch" berücksichtigt.

Durch die Ausweisung des erweiterten Gewerbegebietes Molbitz in Verbindung mit der Gemeinde Dreitzsch wird sowohl die Zentralitätsfunktion von Neustadt/Orla als Unterzentrum gefestigt, als auch Suburbanisierungsprozessen in umgebenen Gemeinden ohne Zentralitätsfunktion entgegengewirkt. Es wird zu einer gezielten Entwicklung im Siedlungsschwerpunkt Neustadt/Orla und zu einer Konzentration der Siedlungstätigkeit innerhalb der Orlasenke bei gewerblichen Flächen beigetragen.

7. BESTANDSBESCHREIBUNG

7.1 Vorhandenes Gewerbegebiet

Das vorhandene Gewerbegebiet befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze von Neustadt/Orla und ist zu etwa 90 % der Flächen mit Gewerbebetrieben ausgelastet. Nur 10 % stehen noch für gewerbliche Ansiedlungen bereit.

Im Westen vom vorhandenen Gewerbegebiet schließt sich gemischtgenutzte Bebauung des Ortsteiles Molbitz an. Nördlich existiert ein ca. 100 m breiter Grünstreifen bis zur Orla. Im Süden tangieren die Bundesstraße B 281 sowie in einem Abstand von 50 - 80 m zum Gewerbegebiet die Bahntrasse Leipzig - Gera - Saalfeld. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. In etwa 750 m Entfernung in Richtung Osten befindet sich Bebauung der im Außenbereich liegenden sogenannten "Büchnersmühle". Ca. 1.000 m entfernt in der gleichen Richtung beginnt die bebaute Ortslage von Dreitzsch.

Für das bestehende Gewerbegebiet existiert nur eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 281 sowie eine untergeordnete Straßenverbindung zur Ortslage Molbitz. Bis auf eine Straßenschleife existieren nur Stichstraßen, die am Ende einen Wendekreis besitzen.

7.2 Geplante Gewerbegebietserweiterung

Diese Fläche grenzt direkt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz an und befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Ackerfläche (Ackerwertzahlen ca. 45 - 50). Das Erweiterungsgebiet weist eine kleine Muldenform mit nord-südlichem Verlauf auf. Insgesamt fällt dieses Gebiet von der Bundesstraße B281 im Süden mit ca. 314 m über HN auf ca. 301 über HN direkt an der Orla.

Nördlich vom Planungsgebiet grenzen auf der Gemarkung Dreitzsch auf einer Breite von 15 m bis zur Orla Ausgleichsflächen für Eingriffe der geplanten Ortsumgehung der B 281 von Neustadt und Dreitzsch an (siehe Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung der B 281).

Von der Erweiterungsfläche ist bekannt, daß etwa an der Gemeindegrenze ein verrohrter Bach (Grubenbach, Gewässer II. Ordnung gemäß § 3 Thür. Wassergesetz) verläuft und ein Teich existiert hat, der jedoch in der Vergangenheit verfüllt wurde. Im nördlichen Teil wird die Erweiterungsfläche von einer Elektroenergiefalleitung, einer Hochdruckferngasleitung, einer Brauchwasserleitung und mehreren damit im Zusammenhang stehenden Steuerkabeln von Osten nach Westen gequert.

Das vorhandenen Gewerbegebiet als auch die Flächen des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes befinden sich nicht mehr innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die Trinkwasserschutzzone für den Raum Neustadt/Orla wurden am 15.04.1997 aufgehoben (siehe Thür. Staatsanzeiger Nr. 15 vom 14.04.1997).

7.3 Archäologie

Das 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet befindet sich in einem archäologisch äußerst relevanten Bereich. Der Relevanzbereich konzentriert sich im wesentlichen auf den Einmündungsbereich der Straßen A und B (ca. 4.200 m²). Im Januar 1998 wurde in diesem Areal der Mutterboden abgeschoben. Dabei wurden keine Funde festgestellt. Um mögliche Funde zu sichern, wird in der Planfassung zum Satzungsbeschluß der Hinweis eingearbeitet, daß in Verbindung mit eventuellen archäologischen Funden Erdarbeiten beim Thür. Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind.

7.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale werden nicht unmittelbar betroffen.

8. BODENVERHÄLTNISSE

Hinsichtlich seiner naturräumlichen Gliederung befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes (einschließlich Erweiterungen) im Zechsteingürtel der Orlasenka und regionalgeologisch gesehen am Nordrand des Thüringer Schiefergebirges.

Die folgenden Aussagen zum Baugrund beziehen sich auf das Bodengutachten des Ing.-Büros Dr. O. Fischer GmbH in Pößneck vom 24.10.1997 und auf die Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie vom 25.11.1997.

- Geologie:

Im Bereich der Erweiterungsflächen existiert ein mächtiger Pflughorizont.

Für den in Altunterlagen eingetragenen Teich konnte im Rahmen der Baugrunderkundung kein Beleg gefunden werden. Allerdings treten im Bereich von Schürf Sch 5/97 geringmächtige Auffüllungen mit Müllcharakter auf.

Es gibt keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen oder andere oberflächenferne künstliche Hohlräume.

Regionalgeologisch gesehen treten Sedimente des unteren Zechstein (Werra-Dolomite, Kalksteine, Dolomitmargelstein) auf.

Unter dem Pflughorizont treten meist stark tonig-schluffige Kiese sowie untergeordnet sandige und kiesige Einschaltungen auf, die von Hanglehm überlagert werden. Darunter treten teilweise verstürzte "Untere Letten" auf, die im tieferen Untergrund von den Festgesteinen des unteren Zechsteins unterlagert werden. Im östlichen Teil der Erweiterungsflächen (etwa ab der Straße B) treten mächtige Hangabschwemmassen auf.

Folgende lokale Schichtenfolge wurde im Erweiterungsgebiet vorgefunden:

Schichtart	Schichtteufen (in m)
Oberboden	0,20 - 0,40
Hanglehm	0,70 - 1,20
Aueton	1,20 - 1,60
Auekies bzw. -sand	2,00 - 2,30
Terrassenschotter	2,80
Hangabschwemmassen	2,40 - 3,40
Untere Letten/Einsturzgebirge	2,80 - 3,00
Auffüllungen	0,35 - 0,70

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes sind durch einen mehrschichtigen Bodenaufbau mit unterschiedlichen Eigenschaften der einzelnen Schichtglieder gekennzeichnet. Westlich der geplanten Straße B überwiegen Hanglehm und lehmige Terrassenschotter der Orla-Mittelterrasse. Östlich der Straße B stehen dagegen zum Teil mehrere Meter mächtige Hangabschwemmassen unter dem Hanglehm an. Diese Schichten weisen nur eine mäßige Tragfähigkeit auf. Nördlich der Straße A bestimmen die grobkörnigen Schüttungen der Orla-Niederterrasse den Baugrund.

Der Standort ist für die vorgesehene Bebauung bedingt geeignet. Für die Erreichung einer erforderlichen Tragfähigkeit sind erhöhte Aufwendungen auf dem Untergrundplanum im Straßenbereich sowie zur Stabilisierung der Grabensohle für die Kanäle, insbesondere im Bereich des ehemaligen Bachlaufes, erforderlich.

Auf Grund der örtlichen Baugrundverhältnisse ist für die Verfüllzonen ein kompletter Bodenersatz einzuplanen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund des Fehlens von aufnahmefähigen Strukturen nicht möglich.

- Hydrogeologie/Grundwasserschutz:

Bereits unter der Geländeoberkante ist in der Talaue der Orla (Dazu zählt der nördliche Teil des Erweiterungsgebietes) mit gespanntem Grundwasser zu rechnen. In diesem Bereich ist mit einem zusammenhängenden quartären Grundwasserhorizont zu rechnen. Im Bereich des Bachtals ist unter Umständen ganzjährig ein Sickerwasserstrom vorzufinden. Im übrigen Gebiet der Erweiterungsflächen treten temporär Schichtenwässer auf, die im Bereich des ehemaligen Bachtals ganzjährig vorhanden sein können.

Zusammenhängendes, zeitweise schwach gespanntes Grundwasser bewegt sich in den Schottern der Orla-Aue generell in Fließrichtung der Orla. Im Bereich der Schwemmkegelsedimente kann sich Sickerwasser aufstauen. Es bildet sich schwebendes Grundwasser, das nordwärts in die Aueschotter übertritt. Im übrigen Gebiet tritt hier das Sickerwasser in den Werradolomit über, der nordwärts ein selbständiges Grundwasserstockwerk mit gespanntem, westwärts fließendem Grundwasser bildet.

- Baugrund:

Bei Gründungen in der Orla-Aue sind wechselnde Grundwasserstände und lokal setzungsempfindliche Einlagerungen im Auelehm zu beachten. Es wird eine Einschätzung der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens durch einen Baugrundingenieur empfohlen. Keine Probleme sind bei Gründungen in die Schwemmkegelbildungen erkennbar. Ursprünglich in den unteren Letten eingelagerter Gips und Anhydrit dürften aufgelöst oder auf geringmächtige, abgeschirmte Relikte reduziert sein.

Da diese Baugrunduntersuchung vom Ing.-Büro Dr. O. Fischer aus Pößneck vom 24.10.1997 nur aus punktuellen Aufschlüssen resultiert, ist eine Überprüfung während der Gründungs- und Erdarbeiten an dem jeweiligen Standort erforderlich. Untersuchungen von Boden- und Wasserproben sind baubegleitend zu beauftragen.

Das Gebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone Null mit vernachlässigbar geringer seismischer Gefährdung. Der südliche Teil der Erweiterungsflächen befindet sich in Auslaugungszonen, in denen Erdfälle und Senkungen möglich sind, aber selten vorkommen. Der nördliche Teil gehört zur Auslaugungszone eines potentiellen Erdfallgebietes, bei dem Erdfälle und Senkungen häufig vorkommen. Diese beiden Auslaugungszonen kommen etwa zu gleichen Anteilen vor.

- Rohstoffgeologie/Bodenschätze:

Aus rohstoffgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, daß sich das Planungsgebiet im Bereich einer rohstoffhöffigen Fläche befindet (Kiessande). Die Rohstoffsicherungsinteressen werden wegen der geringen Mächtigkeit dieser Sedimente aber zurückgestellt.

- Altlasten:

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Gera sind im 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet keine Altlastenflächen bekannt.