

# Stadt Neustadt an der Orla

## BEGRÜNDUNG (Vorentwurf)

### zur **3. Änderung** des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz" in **07806 Neustadt an der Orla**

für das Gebiet Gemarkung Molbitz, Flur 3 und 4  
(Flurstücke: T.v. 220/61, 274/1, T.v. 274/13, T.v. 274/29, T.v. 274/37, 274/49 und 274/55)

| <b>INHALT</b>  |  | <b>Seite</b> |
|--|--|--------------|
| <b>1. Anlass der 3. Planänderung</b>                 |  | <b>2</b>     |
| <b>2. Übergeordnete Planungen</b>                    |  | <b>2</b>     |
| <b>3. Verfahren und Verfahrensverlauf</b>            |  | <b>3</b>     |
| <b>4. Ausgangssituation</b>                          |  | <b>3</b>     |
| 4.1 Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung |  | 3            |
| 4.2 Bestand und Nutzung                              |  | 3            |
| 4.3 Verkehrserschließung                             |  | 4            |
| 4.4 Ver- und Entsorgung                              |  | 4            |
| 4.5 Umweltsituation                                  |  | 4            |
| <b>5. Inhalte der 3. Änderung</b>                    |  | <b>4</b>     |
| 5.1 Geltungsbereich der 3. Änderung                  |  | 4            |
| 5.2 Art der baulichen Nutzung                        |  | 5            |
| 5.3 Verkehrsflächen                                  |  | 5            |
| 5.4 Maß der baulichen Nutzung                        |  | 5            |
| 5.5 Grünflächen                                      |  | 5            |
| 5.6 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen |  | 6            |
| 5.7 Kennzeichnungen                                  |  | 8            |
| 5.8 Hinweise   |  | 9            |
| <b>6. Umweltbericht</b>                              |  | <b>9</b>     |
| <b>7. Auswirkung der 3. Änderung</b>                 |  | <b>10</b>    |
| <hr/>  |  |              |
| <b>ANLAGEN</b>                                       |  | <b>11</b>    |
| Anlage 1 – Biotoptypenkarte                          |  |              |
| Anlage 2 - Bilanzierungstabelle                      |  |              |

## 1. Anlass der 3. Planänderung

Zwei der im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebe möchten ihre Betriebsanlagen erweitern, um auf aktuelle Markterfordernisse reagieren zu können. Ferner werden aufgrund steigender Beschäftigungs- und Besucherzahlen zusätzliche Stellplatzflächen benötigt, die nicht innerhalb der Betriebsgelände herstellbar sind.

Um eine prozessoptimierte, zeitgemäße und wirtschaftliche Bebauung sowie eine optimale Flächenausnutzung zu ermöglichen, ist es in diesem Zusammenhang erforderlich:

- Grünflächen in Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) zu ändern sowie
- Stellplätze und Garagen nach die § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen.

Teilweise wurden erschließungstechnische Maßnahmen im Änderungsbereich anders als festgesetzt vollzogen. Auch das wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans angepasst.

Grundsätzlich werden nur einzelne Festsetzungen geändert, ergänzt oder angepasst. Eine vollständige Überlagerung des alten Rechts erfolgt nicht.

## 2. Übergeordnete Planungen

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung und geht damit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung konform. Auf eine tiefgreifende Alternativenbetrachtung wird verzichtet, da die Änderung des Bebauungsplans als beste Alternative eingeschätzt wird.

Die Stadt Neustadt an der Orla verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche darstellt.

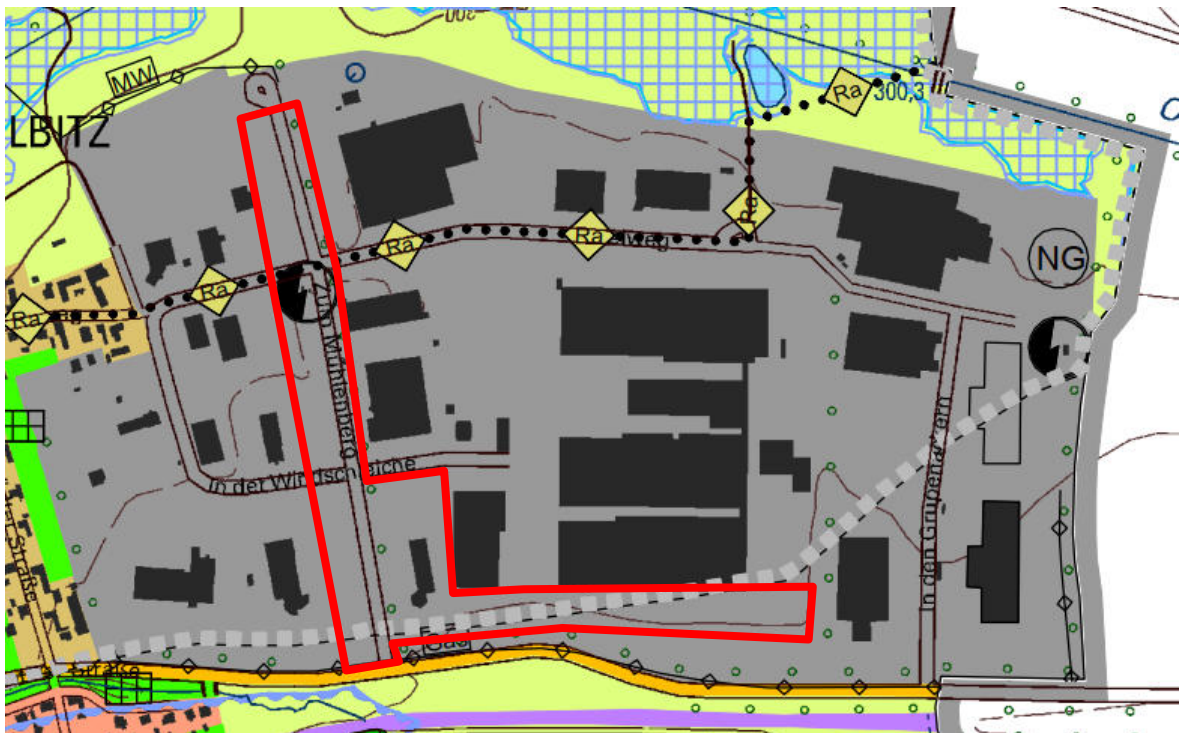


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung Änderungsbereich

### **3. Verfahren und Verfahrensverlauf**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz/Dreitzsch, bekannt gemacht am 08.04.1993, wurde bereits zweimal geändert bzw. erweitert (1998 geändert/erweitert und 2016 geändert). Der östliche Randbereich der 3. Änderung überlagert sich geringfügig mit dem Bereich der 1. Änderung. Auf der Planzeichnung werden in einem Übersichtslageplan alle bisherigen Änderungen dargestellt.

Da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung berührt werden, erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne und auch deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die 3. Änderung kann somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Orla entwickelt werden.

#### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

#### Bestandserhebung

Im Oktober 2024 fand eine Ortsbegehung statt. Der Bestand wurde aufgenommen und dokumentiert. Die Biotoptypenkarte, mit Darstellung der aktuellen Flächennutzung als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, wurde erstellt (siehe Anlage 1).

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

#### Abwägungsprozess

#### Satzungsbeschluss

*Der Verfahrensablauf wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.*

### **4. Ausgangssituation**

#### **4.1 Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung**

Bis auf wenige Einzelflächen ist das Gewerbegebiet besiedelt. Erschließungsmaßnahmen sind alle durchgeführt, und die Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, außer auf den bisher noch unbebauten Gewerbezellen, ausgeführt.

#### **4.2 Bestand und Nutzung**

Der Änderungsbereich wird derzeit bebauungsplankonform als Gewerbegebiet Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche genutzt. Die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht enthaltenen südlichen Bereiche (zwischen Geltungsbereich und Triptiser Straße) werden als Grünfläche und Straßenverkehrsfläche genutzt.

### 4.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der dritten Änderung ist verkehrstechnisch erschlossen. Sämtliche Flächen sind entweder über die Erschließungsstraße „Zum Mühlberg“ oder über die vorhandenen Gewerbegebietsflächen erreichbar. Über die Straße „zum Mühlberg“ wird die Triptiser Straße erreicht, über welche das Gebiet an die Bundesstraße B281 angebunden ist.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Nutzung erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die Anschlüsse gelten die Vorgaben der Stadt Neustadt an der Orla sowie die der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

*Die Angaben zur Erschließung beziehen sich auf den derzeitigen Kenntnisstand. Sofern sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Hinweise und Erkenntnisse ergeben, werden diese ergänzt.*

### 4.5 Umweltsituation

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind Schutzgebiete im Sinne des Wasserschutzrechtes und des Naturschutzrechtes nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die noch im Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Schmutz- und Regenwasser wird über die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Lediglich unbelastetes Regenwasser kann über die unversiegelten Flächen versickern.

Für den Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vor.

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgegenstände des archäologischen Denkmalschutzes bekannt.

Für den Planbereich sind derzeit keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetzes bekannt.

## 5. Inhalte der 3. Änderung

### 5.1 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Molbitz:

| Flurstück | Flur | Gesamtgröße in m <sup>2</sup> | Anteil am Geltungsbereich in m <sup>2</sup> gerundet |
|-----------|------|-------------------------------|--|
| 220/61    | 4    | 19.616,33                     | 6.306  |
| 274/1     | 3    | 8.523,23                      | 8.523  |
| 274/13    | 3    | 4.318,50                      | 1.071  |
| 274/29    | 3    | 4.738,30                      | 3.846  |
| 274/37    | 3    | 10.472,59                     | 8.456  |
| 274/49    | 3    | 354,35                        | 354  |
| 274/55    | 3    | 12.963,32                     | 12.963   |
| Summe     |      |                               | 41.519   |

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Teile der Flurstücke 274/29, 274/1 und 274/55 lagen bislang nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans. Als dieser damals Rechtskraft erlangte, waren diese Flurstücke so noch nicht parzelliert und vermessen, sodass der bisherige Geltungsbereich in einem gleichmäßigen Abstand dem Verlauf der damaligen Bundesstraße folgte. Im Rahmen der 3. Änderung wird von diesen Flurstücken die jeweils südlichste Flurstücksgrenze als Geltungsbereichsgrenze festgelegt. So können die Festsetzungen rechtseindeutig zugeordnet werden.

Zur Verdeutlichung wurde auf der Planzeichnung ein Übersichtsplan abgebildet, der die Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie sämtliche Änderungen, darstellt. Deutlich wird die Situation auch in der Anlage 1. hier wurde der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans zu Hinweiszwecken dargestellt.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden die Baugebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt.

Für GE 1 wird der Nutzungskatalog der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen des Ursprungsbebauungsplans übernommen.

Für GE 2 wird der Nutzungskatalog der westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen des Ursprungsbebauungsplans (eingeschränktes Gewerbegebiet) übernommen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel, wie er für die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbegebietsflächen gilt, wird für GE 2 ebenfalls übernommen.

Um auch die Randbereiche der Gewerbegebietsflächen nutzen zu können, dürfen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Mit dieser Festsetzung können die Gewerbegebietsflächen besser genutzt und ausgelastet werden.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für GE1 und GE 2 wurde die maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe von 8 m wurde dabei von den angrenzenden Gewerbegebietsflächen übernommen. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wurde von „umgebendem Baugelände“ auf „nächstgelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche“ geändert.

Da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich bereits vollständig hergestellt sind, sind diese als Bezugspunkt geeignet.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Neben den Gewerbegebiets Flächen die in dem ehemaligen Grünstreifen festgesetzt werden erfolgt auch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. So werden auf drei Teilflächen private und öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Die ansässigen Unternehmen, auf den bestehenden Gewerbegebietsflächen, benötigen kurzfristig Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung ihrer Betriebsanlagen und Betriebsstätten. Um die notwendigen Bauflächen u.a. auf den Betriebsgelände zu schaffen, sollen durch Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Stellflächen, die sich innerhalb der Grundstücke befinden, diese freigelenkt werden.

## **5.5 Grünflächen**

Im Geltungsbereich wurden entlang der Straßenverkehrsflächen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese sind bereits vorhanden und müssen nicht neu hergestellt werden. Auf den Grünflächen vorhandene Bepflanzungen werden mit einem Erhaltungsgebot versehen.

## 5.6 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen

Laut § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind durch Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz dieser, nach den Vorschriften des BauGB, zu entscheiden.

### Eingriffsbeschreibung

Bislang unversiegelte, zum Teil bewachsene, öffentliche Grünflächen werden in Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Straßenverkehrsflächen sowie private und öffentliche Parkplätze) geändert. Dies stellt einen großen Eingriff dar.

### Bewertung des derzeitigen Zustands

Als Grundlage für die Bewertung des derzeitigen Zustands des Geltungsbereichs erfolgte eine Bestandsaufnahme im Oktober 2024. Die kartierten Biotoptypen sind in der Biotoptypenkarte (siehe Anlage 1 zur Begründung) dargestellt. Die Biotop- und Nutzungstypen werden gemäß Liste der Biotoptypen Thüringens bezeichnet.

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet.

*in Bearbeitung, wird im Entwurf ergänzt*

### Eingriffsbewertung

Unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ wurden für die bestehenden Biotoptypen im Geltungsbereich, unter der Berücksichtigung von etwaigen Vorbelastungen, Biotopwerte ermittelt. Diese ergeben sich aus der Multiplikation von Biotopfläche und Bedeutungsstufe (siehe Anlage 2). Dieser Bestandwert wird anschließend dem Planungswert (Biotopwert nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans) gegenübergestellt.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhaltungsgebote

Im Ursprungsbebauungsplan wurden östlich der Straße „Zum Mühlberg“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden umgesetzt.

In der 3. Änderung werden diese Flächen mit einem Erhaltungsgebot versehen, um den dort vorhandenen Bestand dauerhaft zu sichern.

*in Bearbeitung, wird im Entwurf ergänzt*

### Minderungsmaßnahmen

*in Bearbeitung, wird im Entwurf ergänzt*

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Um den durch die Änderung des Bebauungsplans verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln, werden der Bestand und die Planung bilanziert und gegenübergestellt. Siehe hierzu die Bilanzierungstabelle (Anlage 2 zur Begründung). Die Bilanzierung wird hier im Folgenden nur erläutert und zusammengefasst.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von 41.519 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende **Bestandsbiotoptypen**:

- Gewerbegebiet,
- sonstige Straße,
- sonstige Grünfläche, überwiegend Rasen,
- sonstige Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- sonstige Grünfläche, Bankett.

Hierfür wurden Wertpunkte in Höhe von 487.804 ermittelt.

Nach Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich für den Geltungsbereich folgende **Zielbiotoptypen**:

- Gewerbegebiet GE1 und G2,
- sonstige Straße (öffentliche und private Straßenverkehrsfläche),
- Parkplatz, teilversiegelt,
- sonstige Grünfläche, überwiegend Rasen sowie
- sonstige Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Hierfür wurden Wertpunkte in Höhe von 201.022 ermittelt. Es verbleibt ein **Ausgleichsdefizit von -286.782 Wertpunkten**.

Hierfür muss noch eine geeignete Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches gefunden oder eine entsprechende Ausgleichszahlung festgelegt werden.

## Artenschutz

Die nationalen Vorschriften des Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert. Absatz 1 beinhaltet für die besonders und streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote. So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (-> Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (-> Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (-> Schädigungsverbot),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (-> Schädigungsverbot).

Die vorhandene Biotopausstattung im Geltungsbereich (zusammenhängende Grünfläche, Baum- und Strauchbewuchs) könnte geschützten Pflanzen- und Tierarten u.U. geeignete Habitate bieten. Aber aufgrund der angrenzenden Gewerbegebietsnutzung gehen störungsempfindliche Arten, aufgrund der dauerhaften menschlichen Präsenz, wohl eher auf Distanz.

Es ist anzunehmen, dass sich das potentielle Vorkommen von Vögeln auf typische Arten des Siedlungsrandes beschränkt. Eine Artenkartierung erfolgte nicht.

Da zur Baufeldfreimachung Gehölze entfernt werden, sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Sollten Fällarbeiten außerhalb dieser festgesetzten Zeiten notwendig werden, so ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass keine Bruten mehr in den Gehölzen vorhanden sind und dieses Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

## 5.7 Kennzeichnungen

Im Bereich von Neustadt an der Orla befinden sich durch Subrosionserscheinungen (wie Erdfälle und Erdsenken) gefährdete Flächen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb einer solchen Subrosionsfläche und zwar in der Gefährdungsklasse B-b-I-2 (rosa).

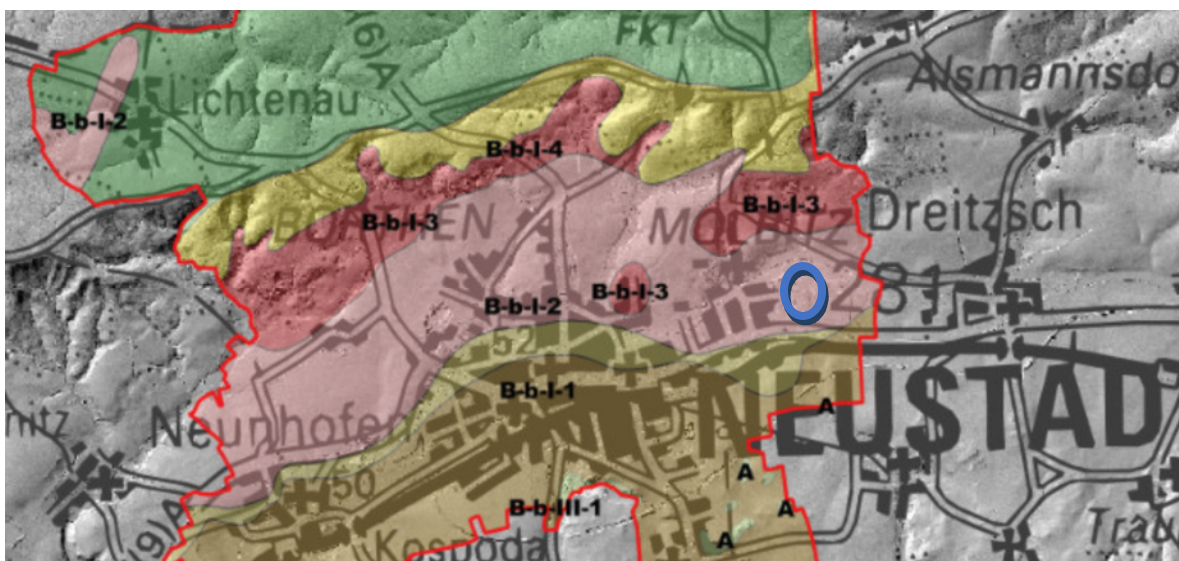


Abb. 2: Übersicht - Gefährdungsklassen der Subrosion (Stand: 08/2018); Änderungsflächen – blaues Oval

Im Folgenden werden zwei relevante Gefährdungsklassen erläutert:

- |      |  |
|------|--|
| Rot  | B-b-I-3 - Aktive Subrosion<br>Bei Planung von Baumaßnahmen und Bauwerken angemessene <b>Erkundung dringend empfohlen.</b>  |
| Rosa | B-b-I-2 - Subrosion nicht auszuschließen<br>Bei größeren Bauten Baugrunduntersuchung dringend empfohlen. Bei Wohnbebauung ist Baugrunduntersuchung empfehlenswert. |



Die Grenzen zwischen diesen einzelnen Gefährdungsklassen müssen als fließend betrachtet werden, d.h. mit Annäherung an eine solche Grenze nimmt die Aussagekraft insofern ab, dass hier der Untergrund auch die Eigenschaften der benachbarten Gefährdungsklasse besitzen kann. Das gilt sowohl im negativen wie im positiven Sinne. Zu Hinweiszwecken wurde der Grenzverlauf der Gefährdungsklasse B-b-I-2 (rosa) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 5.8 Hinweise

### Bodenfunde/Zufallsfunde

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden. Gem. § 16 ThürDSchG sind diese Zufallsfunde dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Baufirmen und Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche Funde hinzuweisen.

### Erneuerbare Energie

Passive Sonnenenergienutzung (Kollektoren), unter Einhaltung aller gesetzlicher Vorschriften, wird empfohlen.

### Geologische Untersuchungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

### Artenschutz

Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

## 6. Umweltbericht

*Die Umweltprüfung wird noch durchgeführt und der Umweltbericht, nach Vorlage der umweltrelevanten Stellungnahmen, im Rahmen der Entwurfserstellung erstellt und eingefügt.*

## 7. Auswirkung der 3. Änderung

### Allgemein

Die Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen sowie die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, geht ausschließlich zu Lasten der öffentlichen Grünfläche, die sich als linearer Grünzug, parallel zur Erschließungsstraße „Zum Mühlenberg“ erstreckt. Da zwei der an den Änderungsbereich angrenzenden Firmen dringend Erweiterungsflächen benötigen, soll innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nachverdichtet werden, anstatt weitere Außenbereichsflächen zu überplanen. Die 3. Änderung sichert die Entwicklung und Markt-/Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Gewerbebetriebe.

### Flächenbilanz

| Flächenart                                       | Fläche in m <sup>2</sup> |                  | Differenz      |
|--|--------------------------|------------------|----------------|
|  | vor<br>Änderung          | nach<br>Änderung |                |
| <b>Gewerbegebiet GE1 und GE2</b>                 | <b>20.411</b>            | <b>26.673</b>    | <b>6.262</b>   |
| davon  |                          |                  |                |
| überbaubar bei GRZ 0,8                           | 16.329                   | 21.338           | 5.010          |
| nicht überbaubar bei GRZ 0,8                     | 4.082                    | 5.335            | 1.252          |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>                     | <b>5.928</b>             | <b>5.788</b>     | <b>-140</b>    |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> | <b>0</b>                 | <b>6.622</b>     | <b>6.622</b>   |
| davon  |                          |                  |                |
| öffentliche und private Parkplätze               | 0                        | 6.474            | 6.474          |
| private Straßenverkehrsfläche                    | 0                        | 148              | 148            |
| <b>Öffentliche Grünflächen</b>                   | <b>15.180</b>            | <b>2.436</b>     | <b>-12.744</b> |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>41.519</b>            | <b>41.519</b>    | <b>0</b>       |

### Bodenordnung

Flurstück 274/55 muss aufgrund der neuen Gewerbegebietsflächen und privaten Stellplatzflächen parzelliert werden. Da es sich um eine kommunale Fläche handelt, ist die Verkaufsbereitschaft gegeben. Für die übrigen Flächen ist keine Parzellierung zwingend erforderlich, da es sich entweder um öffentliche Stellplatzflächen handelt oder um Gewerbegebietsflächen, die bereits bei der Erstparzellierung den entsprechenden Gewerbebetrieben zugeordnet wurde.

### Ausgleichsmaßnahmen

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht bestimmt. Gegebenenfalls entstehen hier noch Kosten zur Sicherung entsprechender Grundstücke.

Datum: Januar 2025

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 3. Änderung des Bebauungsplans durch

**SIGMA PLAN**<sup>®</sup>   
INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
REGIONALBÜRO VOGTLAND / FRANKEN  
HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259  
MAIL: horlbeck@sigmaplan-vogtland.de INTERNET: www.sigmaplan.de

## **ANLAGEN**

- 1      Biotypen (Bestand und Bewertung)
2.     Bilanzierung von Bestand und Planung zur Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs