



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemein</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlage	1
1.2	Ausgangslage, Anlass der Planung	1
1.3	Ziel der Planung	1
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>1</b>
2.1	Grundsätzliche Planungsalternativen (A, B, Null-Variante)	1
2.2	Verfahrensablauf	1
2.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	2
2.4	Beteiligung Träger Öffentlicher Belange	2
2.5	Abwägungen	2
2.6	Umweltbelange	2

## **1 ALLGEMEIN**

### **1.1 Gesetzliche Grundlage**

Entsprechend § 10a, Absatz 1, Satz 5 BauGB ist dem in Kraft getretenem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1.2 Ausgangslage, Anlass der Planung**

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.

Der Gebietscharakter des genehmigten und derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 18: „Triptiser Straße - 1. Änderung“ entspricht einem Gewerbe- und Mischgebiet. Da sich der Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen an diesem Standort nicht ergeben hat, sollte eine Planungsänderung die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Bebauung und die Freiflächen ermöglichen.

### **1.3 Ziel der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst ca. 7,9 ha.

Für den Neubau von Eigenheimen und für den Neubau von eingeschossigen, behindertengerechten Wohnhäusern (in Form eines Wohnparks) werden Bauflächen bereit gestellt.

Für vorhandene Bebauung wurde der Gebietscharakter entsprechend der vorhandenen Bausubstanz und der, teilweise bereits vorhandenen Nutzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet und als Mischgebiet gewählt.

## **2 PLANUNG**

### **2.1 Grundsätzliche Planungsalternativen (A, B, Null-Variante)**

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.

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.

### **2.2 Verfahrensablauf**

Das Bauleitplanverfahren wurde als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) geführt. Der vorliegende Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht betrachtet.

## 2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Planung frühzeitig durch Veröffentlichung im Bauamt der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Es wurden keine Einwände oder Hinweise vorgebracht.

Während der Öffentlichen Auslegung der Planung wurde eine umweltrelevante Eingabe durch einen Bürger eingereicht. Diese betrifft die Aufhebung der Ausweisung des am nördlichen Planungsrand befindlichen Feldgehölzes.

## 2.4 Beteiligung Träger Öffentlicher Belange

Folgende Stellungnahmen bezüglich umweltrelevanter Themen wurden gegeben.

### Frühzeitige Beteiligung TÖB

1. Landratsamt Saale-Orla-Kreis - Untere Naturschutzbehörde:  
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Thüringer Bilanzierungsmodell anzuwenden. Die nördliche Außeneingrünung zur Orla ist als ein Schwerpunkt zu prüfen

Die Hinweise wurden beachtet.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Wasserrecht:  
Es existiert in einem Teil des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein durch einen Beschluss des Rates des Kreises Pößneck vom 30.11.1981 festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Orla sowie die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Orla von Triptis bis zur Mündung in die Saale. Es wird auf die Schutzvorschriften gem. § 78 ff. WHG hingewiesen. Eine Bebauung und Erhöhung der Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Sonstige Maßnahmen wie z. B. Bepflanzungen usw. im ÜSG bedürfen ggf. einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde.
3. Landratsamt Saale-Orla-Kreis – Untere Wasserbehörde:  
Das Bearbeitungsgebiet befindet sich teilweise im festgesetzten und im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 Abs. 8 WHG gelten die Absätze 1 bis 7 des § 78 WHG entsprechend auch für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Die Überschwemmungsgebiete wurden in die Planung aufgenommen, sie tangieren den Geltungsbereich, Bauflächen werden nicht berührt.

4. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Immissionsschutz:  
Einhaltung der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau  
Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden

Es wurden Festsetzungen zum Lärmschutz in die Planung aufgenommen.

## 2.5 Abwägungen

Eingabe eines Bürgers bezüglich des Feldgehölzes auf der nördlichen Seite des Planungsgebietes wurde abgewogen. Die Ausweisung des Feldgehölzes bleibt im Bebauungsplan bestehen, die Fläche ist nicht als Ausgleichfläche festgesetzt.

Weitere Abwägungen wurden nicht vorgenommen.

## 2.6 Umweltbelange

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, welches sich außerhalb der Bebauung befindet und Bestandsschutz genießt. Im Bereich der ehemaligen Wollspinnerei ist Gehölzbewuchs vorhanden, dessen Ränder als Eingrünung erhalten bleiben. Gehölze in sehr geringem Umfang befinden sich auch im mittlern Bereich des Planungsgebiets als ehemaliger Hausgarten hinter einer Fabrikantenvilla, welcher als Ausgleichsfläche erneuert und ergänzt wird.

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.

Durch die geplante Bebauung kann eine ehemalige Industriebrache neu genutzt werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden kann verhindert werden. 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, 13. Mai 2020