

Stadt Neustadt an der Orla **(Saale-Orla-Kreis)**

Bebauungsplan **„Quartier 23 - Orlaaue“**

- Teilaufhebung der Ursprungssatzung -

Begründung zu den Beteiligungen **gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Verfasser:

Stadtplanung:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: AB-weber@t-online.de Gera

Umweltplanung:



G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 6532782
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 10.12.2025



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ANLASS UND ZIELE DER TEILAUFBEBUNG	3
2. AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung	4
2.2 Bestandsnutzungen	5
2.3 Vorhandene Verkehrserschließung	6
2.4 Vorhandene stadttechnische Infrastruktur	7
2.5 Vorhandener Altlastenverdacht	8
2.6 Vorhandener Denkmalschutz	8
2.7 Vorhandenes Überschwemmungsgebiet	8
2.8 Eigentumsverhältnisse	9
2.9 Anlass und Ziele des Ursprungs-B-Planes	9
2.10 Vorhandene Subrosionsproblematik	10
2.11 Bisherige Umsetzung des Ursprungs-B-Planes	10
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neustadt an der Orla 2020 (ISEK)	13
3.3 Sanierungsgebiet „Altstadt“	14
3.4 Gestaltungssatzung	14
4. GESAMTKONZEPT DER AUFHEBUNG	14
5. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN	15
6. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG	16
7. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER TEILAUFBEBUNG	17
8. QUELLEN ZU DEN KAPITELN 1 BIS 7	18
9. UMWELTBERICHT	19
9.1 Einleitung	19
9.1.1 Gesetzliche Grundlagen	19
9.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Ursprungs-B-Plans für das Teilaufhebungsgebiet	19
9.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes	19
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
9.2.1 Bestandserfassung und -bewertung	20
9.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
9.3 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23
9.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes	24
9.5 Alternativenprüfung	24
9.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24



1. ANLASS UND ZIELE DER TEILAUFBEBUNG

Der Ursprungs-B-Plan ist rechtskräftig seit dem 24.02.2012.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) sind Kommunen verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. § 1 (3) BauGB gilt i. V. m. § 1 (8) BauGB auch für die (Teil-) Aufhebung eines Bauleitplans und demzufolge auch für Bebauungspläne.

Anlass dieser B-Plan-Teilaufhebung sind insbesondere die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, die Ergebnisse und Abstimmungen der zwischenzeitlich angearbeiteten 1. B-Plan-Änderung des Ursprungs-B-Plans (deren Bearbeitung inzwischen eingestellt wurde) sowie der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Neustadt an der Orla.

Im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans (siehe Planzeichnung im Kap. 2.1 dieser Begründung zur Geltungsbereichsabgrenzung der Teilaufhebung), wo die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 (Zweckbestimmung: Wiese mit umgrenzenden Gehölzstrukturen, gegliedert durch Baumgruppen und Wege sowie Kinderspielflächen, Pavillon, Geräteschuppen, WC) getroffen wurde, hat auf Grund von zwischenzeitlich erfolgten Nachnutzungen, Revitalisierungen und Teilsanierungen bestehender Gebäude sowie von Grundstücksankäufen angrenzender Privateigentümer inzwischen eine Eigendynamik eingesetzt, die nicht mit den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans konform geht. Insbesondere wurden die mit dem Ursprungs-B-Plan angestrebte Entwicklung der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 und der damit vorangehende Gebäuderückbau, die am Südrand von ÖG 2 geplante Heckenpflanzung und die vorgesehene Fuß-Radwegeverbindung entlang der Orla nicht umgesetzt.

Auf Grund der in diesem Stadtbereich aufgezeigten Eigendynamik ist auch in Zukunft die ursprünglich geplante Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche nicht zu erwarten und nicht vollzugsfähig. Die Umsetzung der ursprünglichen Zielvorstellungen wäre nur mittels eines Rückbaus bereits (vor der Rechtskraft des Ursprungs-B-Plans) errichteter und inzwischen teilweise sanierter privater Gebäude möglich. Dies ist aktuell jedoch nicht absehbar und unrealistisch.

Diese nicht absehbare Realisierung der Ziele des Ursprungs-B-Plans dokumentiert sich auch in dem seit der Rechtskraft des Ursprungs-B-Plans vom Februar 2012 vergangenen erheblichen Zeitraum von fast 14 Jahren, in dem die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 nicht einmal partiell umgesetzt wurde.

Im wirksamen FNP von 2019 ist im Bereich der B-Plan-Teilaufhebung eine „gemischte Baufläche“ dargestellt und keine umfängliche Grünfläche (wie im Ursprungs-B-Plan festgesetzt).

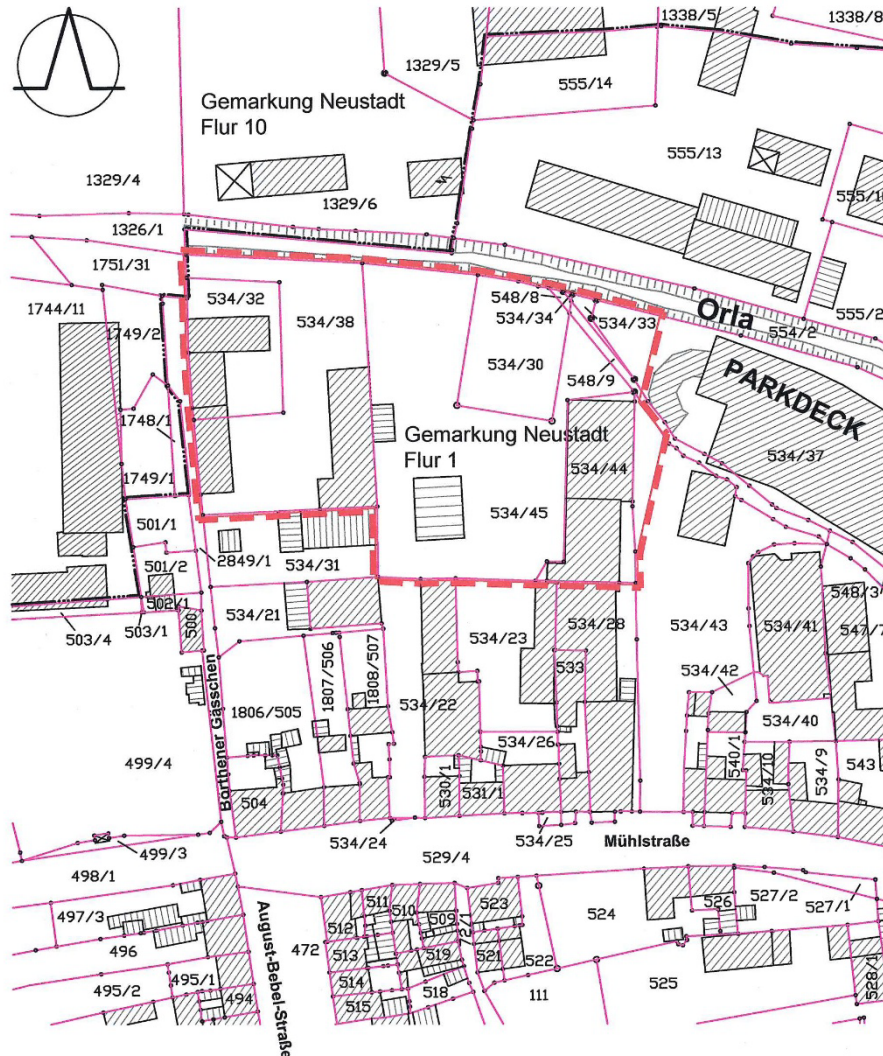
Gemäß den voranstehenden Aspekten erfolgt für den Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 2 eine Teilaufhebung des Ursprungs-B-Plans.

Ziel des Verfahrens ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Teilaufhebung des Ursprungs-B-Plans, die erneute Zuordnung dieses Stadtbereiches zum unbeplanten, „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB und somit die Beibehaltung der aktuellen städtebaulichen Situation.



2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung



Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung befindet sich in der Gemarkung Neustadt (Orla), Flur 1 und umfasst den nordwestlichen Abschnitt (ca. 0,86 ha) des Ursprungs-B-Plans (ca. 3,8 ha) mit folgenden Flurstücken:

534/30; 534/32; 534/33; 534/34; 534/37 (tlw.); 534/38; 534/43 (tlw.); 534/44; 534/45; 548/8; 548/9;

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche „Börthener Gässchen“ am Westrand, dem Fließgewässer „Orla“ im Norden, dem Fuß-Radweg westlich der öffentlichen Zufahrt zum Parkdeck im Osten und den nördlichen Grenzen der Baugrundstücke entlang der unweit südlich vorbeiführenden Mühlstraße.

Die konkrete Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung innerhalb des Ursprungs-B-Plans ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Durch die Teilaufhebung entfallende relevante zeichnerische Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans (siehe „Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Q 23 – Orlaue“:

- öffentliche Grünflächen ÖG 2 inklusive Anpflanzflächen, geplanten Baumanpflanzungen und zu erhaltenden Bäumen
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RÜB)
- westlicher Abschnitt des im rechtskräftigen B-Plan-Teil verbleibenden Fuß-Radweges

Durch die Teilaufhebung entfallende **relevante textliche Festsetzung** des Ursprungs-B-Plans:

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) in Verbindung mit Pflanzgeboten bzw. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

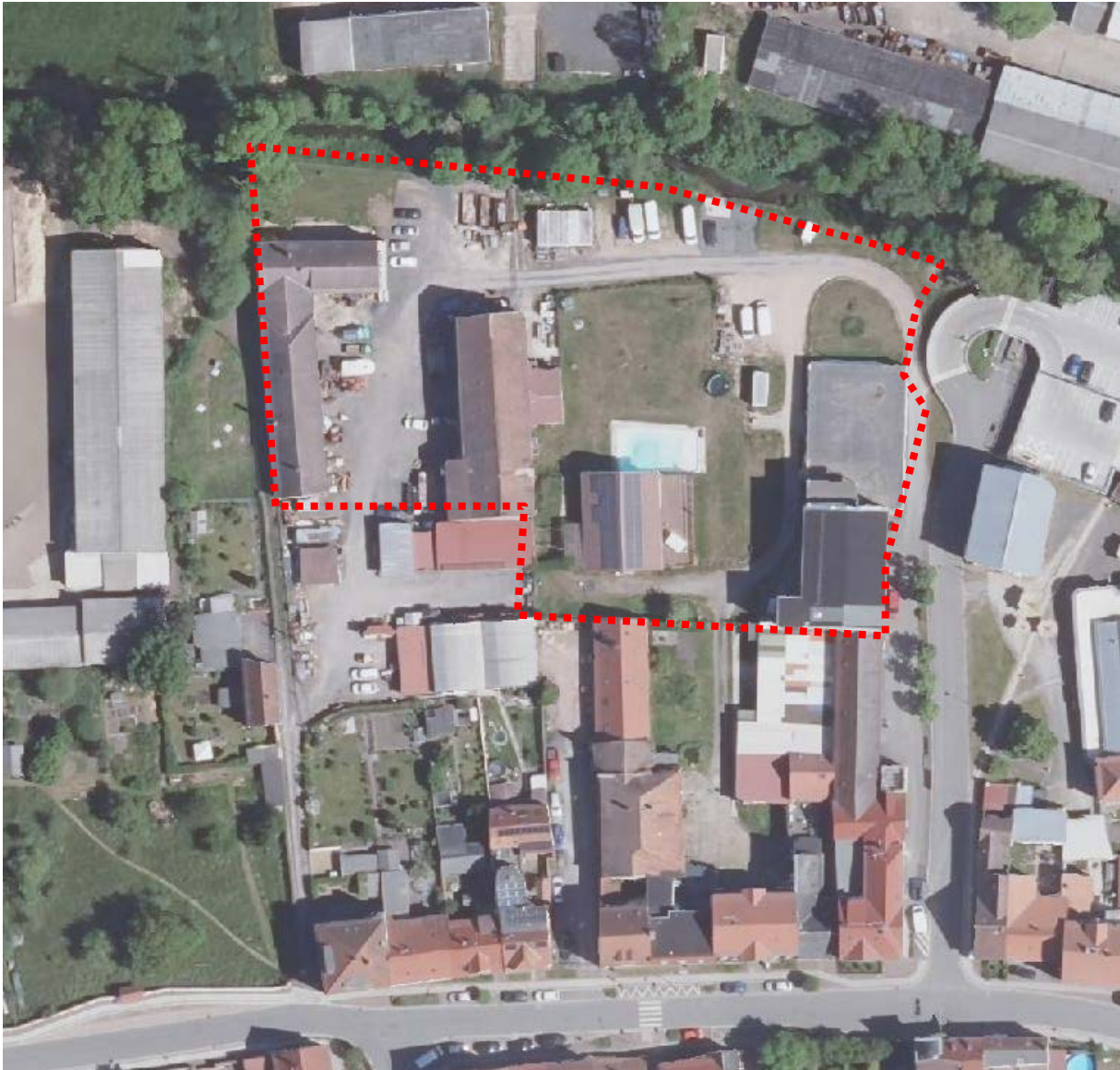
ÖG2: Wiese mit umgrenzenden Gehölzstrukturen, gegliedert durch Baumgruppen und Wege

- Parallel zum Börthener Gässchen sowie zur Zufahrtsstraße zum Parkdeck sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten von ÖG2 Bäume gemäß Artenauswahl 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte dürfen bis maximal 2 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.
- Auf der Fläche PF2 ist eine gestuft aufgebaute 3-reihige Baum-Strauch-Hecke anzulegen und dauerhaft zu sichern. Hierzu sind Baum- und Straucharten gemäß Artenauswahl 3 anzupflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen müssen 1 m, die Pflanzabstände in den Reihen 1 bis 1,5 m zwischen Sträuchern und 2 bis 2,5 m zwischen Bäumen betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzuordnen.
- Die Pflanzung weiterer Gehölzgruppen bzw. Einzelgehölze auf ÖG2 ist zulässig. Dafür sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Auf ÖG2 sind Wege mit einer Gesamtlänge bis maximal 300 m zulässig. Diese dürfen eine Breite von höchstens 1,5m aufweisen und sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu versehen.
- In ÖG2 ist ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre bis maximal 300 m² sowie ein Abenteuerspielplatz für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren bis maximal 600 m² zulässig.
- In ÖG2 ist außerhalb des Schutzstreifens des Abwasserhauptsammlers die Errichtung von einem Pavillon bzw. Geräteschuppen mit zusammen maximal 25 m² Grundfläche sowie ein öffentliches WC bis maximal 15 m² Grundfläche zulässig.

2.2 Bestandsnutzungen

Aktuell finden in den Bestandsgebäuden Wohn- und Gewerbenutzungen statt. Im Umfeld der Gebäude sind außer Nebenanlagen, Wegen und Hofbereichen kleinflächige Lager- und Stellplatzflächen vorhanden. Am Nordrand befindet sich ein unterirdisches Regenüberlaufbecken des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla. Im Zentrum des Aufhebungsbereiches befindet sich eine ca. 1.500 m² große Rasenfläche, die nach Norden durch eine junge Hecke aus Nadelgehölzen begrenzt wird. Weitere kleinere Rasenflächen finden sich im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Teil des Aufhebungsbereiches.

Luftbild mit rot gestrichelter Darstellung des Geltungsbereichs der
B-Plan-Teilaufhebung (Quelle Luftbild: Thüringen Viewer - INSPIRE)



2.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet der Teilaufhebung wird westlich von der öffentlichen Verkehrsfläche des Bөрthener Gässchens bzw. östlich von der öffentlichen Zufahrtsstraße zum Parkdeck bzw. vom verbleibenden Abschnitt des Fuß-Radweges tangiert. Die Zufahrtsstraße zum Parkdeck und das Bөрthener Gässchen sind unweit südlich des Plangebietes an die Mühlstraße angebunden, die Bestandteil des wichtigen innerstädtischen Verkehrsrings ist.

Der ruhende Verkehr wird aktuell innerhalb der vorhandenen Baugrundstücke des Geltungsbereichs der B-Plan-Teilaufhebung sowie auf dem östlich angrenzenden öffentlichen Parkdeck realisiert.

Über eine Bushaltestelle ca. 30 m westlich des Plangebietes in der Mühlstraße ist der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar.



Fußgänger können die Fußwege entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen (Mühlstraße, Zufahrtsstraße zum Parkdeck) nutzen. Der Radverkehr nutzt die Fahrbahnen der umliegenden Straßenverkehrsflächen.

2.4 Vorhandene stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet der Teilaufhebung ist mit Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie erschlossen.

In der unweit südlich verlaufenden Mühlstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200 GGG und im Börthener Gässchen eine Trinkwasserleitung DN 63 PE-HU. Von diesen Trinkwasserleitungen wird die vorhandene Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung versorgt.

Abwasserleitungen befinden sich in den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenräumen. Unmittelbar südlich des nördlich tangierenden Fließgewässers „Orla“ verläuft der gesamtstädtisch bedeutsame Hauptabwassersammler mit Dimensionen bis DN 1400.

Leitungen der Elektroenergieversorgung, der Beleuchtung und der Telekommunikation existieren ebenfalls in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird zudem von Mittelspannungs-Elektrokabeln versorgt. Am Nordrand des Plangebietes befinden sich Niederspannungskabel, die in der Nordwestecke des Flurstückes 534/45 in nördlicher Richtung das Fließgewässer Orla queren.

Gasleitungen existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen der Mühlstraße sowie in der Zufahrt zum vorhandenen Parkdeck.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Teilaufhebung ist an die zentrale Kläranlage der Stadt Neustadt an der Orla angebunden.

Die Gebäudeheizungen erfolgen mit gebäudebezogener Einzelanlagen.

Am Nordrand des Plangebietes, im Flurstück 534/30, Flur 1, Gemarkung Neustadt (Orla) existiert zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein unterirdisches Regenüberlaufbecken. Zu diesem unterirdischen Becken hin existieren aus Richtung Börthener Gässchen sowie aus Richtung der Parkdeckzufahrt Wegerechte zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla.

Die notwendige Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 Stunden wird anteilig über das Gewässer der Orla sowie über einen Tiefbrunnen (ca. 30 m nordöstlich der Orlabrücke über die Rodaer Straße) gewährleistet.

Die Abfallentsorgung der an den öffentlichen Straßen liegenden Grundstücke erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird von den Erzeugern eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren überwacht.

Recyclingfähige Stoffe werden von verschiedenen Standorten in der Nähe des Planungsgebietes vom zuständigen Entsorger abgeholt.



2.5 Vorhandener Altlastenverdacht

Außer der Teilfläche des Flurstücks 534/43 am östlichen Plangebietsrand ist der gesamte übrige Geltungsbereich der B-Plan-Aufhebung gemäß dem Thüringer Altlasteninformationssystem Bestandteil der großflächigen Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Gewerbebetriebes des Maschinen- und Apparatebaus (ehemals DRAWWEBA GmbH) mit der Kennziffer 15199. Der Altlastenverdacht gründet sich auf eine seit 1900 erfolgte langjährige Nutzung dieses Areals.

Für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15199 erfolgte im Ursprungs-B-Plan auf Grund der ehemaligen langjährigen Nutzungsarten und den dadurch zu vermutenden erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen eine Flächenkennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB.

Altlastenauskunft für mögliche Bauherren erteilt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Saale-Orla-Kreises.

2.6 Vorhandener Denkmalschutz

Durch die Teilaufhebung des Ursprungs-B-Plans sind weder Bau- noch Bodendenkmale unmittelbar betroffen. Dennoch kann bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie sonstigen Befunden gerechnet werden. In diesen Fällen besteht gemäß dem Thüringer Denkmalschutzgesetz eine unverzügliche Meldepflicht.

Zudem sind im Sinne des historischen Ortsbildes die quartierbildenden Raumkanten bzw. die Straßenflucht des Bөрthener Gässchens zu erhalten. Im Sinne des besonderen Wertes des historischen Ortsbildes von Neustadt an der Orla, hier speziell der besonders gut erhaltenen historischen Stadtansichten, sind im Plangebiet unverträgliche Fassaden- und Dachgestaltungen (auch als stark reflektierende Aufbauten) auszuschließen.

2.7 Vorhandenes Überschwemmungsgebiet

Gemäß Beschluss Nr. 444-67/81 des Rates des Kreises Pößneck vom 30.12.1981 existiert im Aufhebungsgebiet des B-Plans ein „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ der Orla. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet widerspricht grundsätzlich der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Zudem befindet sich am Nordrand des B-Plan-Teilaufhebungsgebietes ein seit dem 02.12.2013 „vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet“.

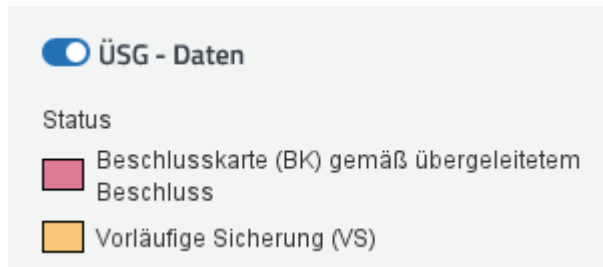
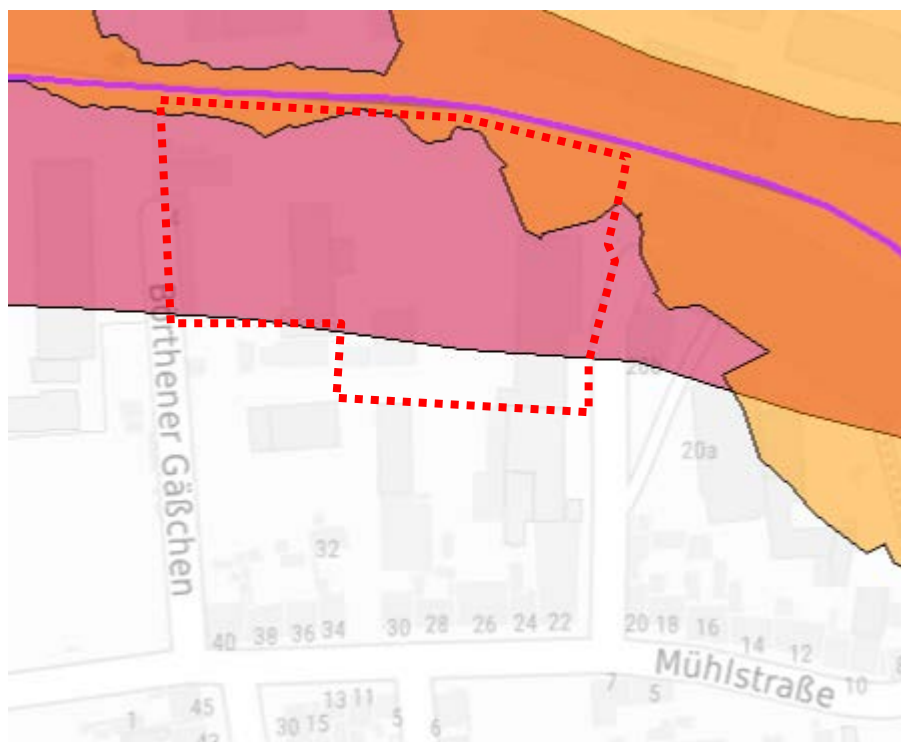
Im festgestellten und im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Orla gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG.

Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulassung der im Überschwemmungsgebiet vorgesehenen Einzelvorhaben (§ 78 Abs. 3 u. 4 WHG) obliegt der unteren Wasserbehörde.



Überschwemmungsgebiete mit rot gestrichelter Darstellung des Geltungsbereichs der B-Plan-Teilaufhebung

(Quelle: Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz – TLUBN)



2.8 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flurstücke befindet sich in den Händen mehrerer privater Kleineigentümer. Lediglich Teilflächen der Flurstücke 534/37 und 534/43 (Areal Parkdeck und südlich angrenzendes Flurstück Gebäude) sowie die ehemalige Fläche des Mühlgrabens (Flurstück 548/9) befinden sich in städtischem Eigentum. Das Flurstück 534/30, wo sich ein Regenüberlaufbecken befindet, ist im Eigentum des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla.

2.9 Anlass und Ziele des Ursprungs-B-Planes

Die Stadt Neustadt an der Orla hat im Ursprungs-B-Plan die im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände wie z. B. den bestehenden Sanierungsbedarf bei Gebäuden, die auf Grund der zurückgehenden Einwohnerzahlen eingetretenen Wohnungsleerstände, die umfangreich vorhandenen Gewerbebrachen, den Freiraummangel auf Grund der hohen Bebauungsdichte, die fehlende naturnahe Ausgestaltung des Orlabereichs, fehlende Fuß-, Radwege- und Grünzonenverbindungen zwischen Altstadt und Orla bzw. entlang der Orla sowie die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept vom Mai 2008 beschlossenen Maßnahmen zum **Anlass** genommen, im Plangebiet eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen.



Die informelle Planung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie die vorhandenen Sanierungs- und Erhaltungssatzungen wurden im Zuge der Erstellung des Ursprungs-B-Plans als nicht ausreichend angesehen, die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die ursprünglich angestrebten städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Die Erarbeitung des Ursprungs-B-Planes war erforderlich, da in der ursprünglichen Situation des Plangebietes mit seinem umfassenden Gebäudeleerstand die Chancen als günstig angesehen wurden, Veränderungen vorzubereiten, bevor sich ungeordnete städtebauliche Entwicklungen, insbesondere hinsichtlich der Bausubstanz bzw. der Nutzungen verfestigen, die einer städtebaulichen Neuordnung sowie der Umsetzung von ursprünglichen Zielen (insbesondere des Stadtumbaus) entgegenstehen könnten.

Mit dem Ursprungs-B-Plan wurden im Bereich dieser Teilaufhebung folgende **Ziele** verfolgt:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch den Rückbau von Gewerbebrachen
- bauliche Entdichtung des Gebietes durch Verringerung überbaubarer Flächen bzw. des Überbauungsgrades
- Neuordnung baulich-räumlicher Strukturen im Quartiersinneren
- Aufwertung von Fußgänger- und Radfahrerverbindungen entlang der Orla bzw. als Quartiersquerungen
- weitestgehende Renaturierung der Orla
- bessere Verdeutlichung der Lage der Stadt, insbesondere des Stadtzentrums, an einem Fluss
- Verbesserung des Ortsbildes durch Beseitigung maroder Bausubstanz
- Ausdehnung des Freiraumangebotes in der Nähe der „steinernen“ Altstadt

2.10 Vorhandene Subrosionsproblematik

Im Untergrund können noch auslaugungsfähige Gesteine des Zechsteins vorhanden sein. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sollten diese Problematik besonders beachten. Konzentriertes Versickern von Oberflächenwasser sollte in Gebieten mit Subrosionsgefährdung unterlassen werden.

2.11 Bisherige Umsetzung des Ursprungs-B-Planes

Eine gemäß dem Ursprungs-B-Plan in Verbindung mit der Renaturierung des Fließgewässers Orla vorgesehene Entwicklung des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung zu einer großflächigen öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Wiese mit umgrenzenden Gehölzstrukturen, gegliedert durch Baumgruppen und Wege sowie Kinderspielplätze, Pavillon, Geräteschuppen, WC) wurde bisher nicht realisiert. Es wurden weder die ursprünglich festgesetzte Randbepflanzung mit Bäumen noch die am Südrand (in der Pflanzfläche PF 2) geplante Baum-Strauch-Hecke umgesetzt.

Zudem erfolgte kein Rückbau der ursprünglich vorhandenen Bausubstanz. Im Gegenteil, es wurden in den ursprünglich teilweise brach liegenden Gebäuden des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung inzwischen wieder Wohn- und Gewerbenutzungen etabliert. Freiräume wurden zu Lagerflächen und für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs umgenutzt.

Die entlang der Orla geplante neue Fuß-Radwege-Verbindung wurde bisher ebenfalls nicht realisiert.

Als einziges umgesetztes Vorhaben aus dem Ursprungs-B-Plan ist der Erhalt bzw. die Erweiterung des Regenüberlaufbeckens (RÜB) am Nordrand des Plangebietes zu nennen.



Der für die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche notwendige Flächenerwerb der Stadt Neustadt an der Orla wurde seit der Rechtskraft des Ursprungs-B-Plans am 24.02.2012 bisher nicht getätigt. Ein Erwerb der zur Umsetzung der ursprünglichen B-Plan-Ziele zur Entwicklung der öffentlichen Grünfläche benötigten privaten Grundstücke durch die Stadt Neustadt an der Orla ist aktuell nicht absehbar, da seitens der Privateigentümer an den Verkauf Bedingungen geknüpft wurden, die seitens der Stadt Neustadt an der Orla nicht akzeptabel waren. Somit ist aktuell nicht von einer Verkaufsbereitschaft der Grundstücke und Gebäude sowie von einer Umsetzung der ursprünglichen B-Plan-Ziele auszugehen.

Die dargestellte eigendynamische Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Teilaufhebung verlief bisher fast vollumfänglich im Widerspruch zur ursprünglichen Planung und lässt keinen Vollzug der ursprünglichen Planungsziele zu.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGBINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des BauGB, die für die Aufstellung von B-Plänen zutreffend sind, auch für die Aufhebung von B-Plänen.

Entsprechend § 1 (3) BauGB haben Kommunen B-Pläne aufzuheben, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zudem ist gemäß § 8 (2) eine B-Plan-Aufhebung auch entsprechend den Inhalten des FNP vorzunehmen.

Für die Stadt Neustadt an der Orla existiert seit dem 14.12.2019 ein wirksamer FNP.

Im räumlichen Geltungsbereich der B-Plan-Teilaufhebung ist am Nordrand entlang des Fließgewässers „Orla“ die Darstellung einer linearen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünflächen, Gartenland“ erfolgt. Zudem wurde im überwiegenden Teil des Plangebietes der Teilaufhebung im FNP innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereichs eine „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der überwiegende Bereich der Teilaufhebung befindet sich gemäß dem FNP innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.





Ausschnitt aus dem wirksamen „FNP Neustadt an der Orla“ vom 14.12.2019





räumlicher Geltungsbereich der B-Plan-Teilaufhebung: 

Ausschnitt aus der Planzeichenerklärung des wirksamen Flächennutzungsplans, insbesondere hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Teilaufhebung:




1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BauNVO)

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch
Zweckbestimmung:
-  Mischwasser-Kanal

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

-  Grünfläche
Zweckbestimmung:
-  Reitplatz
-  Sonstige Grünflächen, Gartenland



11. Kennzeichnungen



Altlastenverdachtsfläche

12. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a Satz 1 BauGB



Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG



Bodendenkmal nach § 2 Abs. 7 ThürDSchG

13. Vermerke gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB



Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG



Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG

Mit der Teilaufhebung des B-Plans wird der gemäß im FNP dargestellten „Art der baulichen Nutzung“ in Form einer „gemischten Baufläche“ sowie zugleich dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen.

Das Planungsziel des FNP – gemischte Baufläche - kann auch durch das Planersatzinstrument des § 34 BauGB erreicht werden, welches nach der B-Plan-Teilaufhebung in diesem Bereich anzuwenden ist. Dieses FNP-Planungsziel ist insbesondere dadurch realistisch, da die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet bereits real einer „gemischten Baufläche“ im Sinne von § 1 (1) Nr. 2 BauNVO entsprechen.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neustadt an der Orla 2020 (ISEK)

Gemäß dem ISEK vom Mai 2008 ist der räumliche Geltungsbereich dieser B-Plan-Teilaufhebung ein Stadtumbaugebiet und zwar ein „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität“ und somit ein Fördergebiet des Stadtumbaus. Als Stadtumbauziele wurden für das Plangebiet wie folgt formuliert:

- Gebäuderückbau im Nordwesten mit anschließender Freiraumgestaltung und Einbindung in die Grünzone entlang der Orla
- grüne Wegeverbindung entlang der Orla entwickeln
- Entwicklung von Grünzonen zwischen der Orla und der Altstadt
- Renaturierung der Orla

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass sich aktuell die Fortschreibung des ISEK in der Endphase befindet. Die Aussagen zur Fortschreibung des ISEK werden im weiteren Planverfahren dieser B-Plan-Teilaufhebung aktualisiert.



3.3 Sanierungsgebiet „Altstadt“

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Teilaufhebung ist Bestandteil des **Sanierungsgebietes „Altstadt“**. Für das Sanierungsgebiet existiert eine Sanierungssatzung vom 25.06.1992.

Die Zielvorstellungen der Quartiersplanung vom Dezember 1992 werden auf Grund des vergangenen erheblichen Zeitraumes sowie der zwischenzeitlich veränderten gesellschaftlichen Gegebenheiten (z. B. Bevölkerungsrückgang, wirtschaftliche Strukturveränderungen) nur noch sehr bedingt als verwertbarer Planungsansatz angesehen.

3.4 Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der am 19.10.2015 in Kraft getretenen **„Gestaltungssatzung** der Stadt Neustadt an der Orla zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes“. Nach dieser Satzung hat sich die Gestaltung der Gebäude und der Werbeanlagen zu richten.

4. GESAMTKONZEPT DER AUFHEBUNG

Unter Berücksichtigung der im verbleibenden Restbebauungsplan vorhandenen Nutzungen, der Flurstücksgrenzen und der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie zur Vermeidung von Konflikten und Unklarheiten erfolgte die Festsetzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung. Es wurde darauf geachtet, dass die Teilaufhebung und der Restbebauungsplan ein schlüssiges Gesamtkonzept ergeben.

So wurden in den Geltungsbereich der Teilaufhebung grundsätzlich in sich abgeschlossene Nutzungsareale einbezogen. Diese umfassen alle öffentlichen Grünflächen „ÖG 2“, die „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ (RÜB) und den westlichen Abschnitt des Fuß-Radweges in der Nähe der Orla.

Für den künftig im Restbebauungsplan verbleibenden östlichen Abschnitt des Fuß-Radweges entlang der Orla wird im Bereich der Parkdeckzufahrt (am Westrand vom SO „Ruhender Verkehr“) eine Anbindung an die im Restbebauungsplan verbleibende öffentliche Verkehrsfläche abgesichert. Dies ist möglich, da der Fuß-Radweg in diesem Abschnitt über kommunale Flurstücke verläuft.

Hinsichtlich der vorhandenen und im Restbebauungsplan verbleibenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des „Börthener Gässchens“ wird die dort aktuell bestehende Verkehrsfläche unverändert beibehalten. Diese Verkehrsfläche dient wie bisher weiterhin lediglich der Verkehrsanbindung der angrenzenden Baugrundstücke mit Pkw bzw. Kleintransportern. Eine Wendemöglichkeit wird hier für entbehrlich gehalten, da diese Verkehrserschließung bereits ohne Beeinträchtigungen viele Jahrzehnte in der vorliegenden Form funktionsfähig ist. Lkw-Zufahrten werden weiterhin wie bisher über die bestehende öffentliche Zufahrt zum Parkdeck (östlich des Geltungsbereichs der B-Plan-Teilaufhebung) realisiert.

Die gemäß dem Restbebauungsplan entlang der Orla in den öffentlichen Grünflächen „ÖG 1“ geplanten Uferbepflanzungen werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt und können umgesetzt werden.

Somit wird mit dieser Teilaufhebung ein Konzept verfolgt, in dem Konflikte und Unklarheiten zum angrenzenden, verbleibenden Restbebauungsplan vermieden werden.



5. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre (Teil-) Aufhebung.

Die Prüfung hinsichtlich der Art des durchzuführenden Verfahrens ergab, dass insbesondere auf Grund der bisher nicht erfolgten Umsetzung der Grünflächen inklusive deren Bepflanzungen bzw. der Fuß-Radwegeverbindung sowie wegen der inzwischen eingesetzten Eigendynamik (Revitalisierungen und Teilsanierungen von Gebäuden, Ausdehnung von Lagerplätzen usw.) die Grundzüge des Ursprungs-B-Plans berührt werden.

Somit erfolgt die Teilaufhebung für den zeichnerisch festgesetzten räumlichen Teilgeltungsbereich des Ursprungs-B-Planes im „Regelverfahren“ analog den Gesetzlichkeiten zur Aufstellung eines B-Plans gemäß dem BauGB. Dementsprechend werden in einem zweistufigen Regel-Verfahren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen entsprechend den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Zudem wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht verfasst, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Teilaufhebung darstellt. Der vollständige Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Aufhebungssatzung.

Am 22.02.2024 wurde vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla der Beschluss Nr. SRS/418/32/2024 über die Aufstellung der Aufhebungssatzung für eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Q 23 - Orlaue“ (Teilaufhebung) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Orla „Neustädter Kreisbote“ am 23.03.2024.

Der Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde zum 25.02.2025 erstellt.

Der frühzeitige Entwurf vom 25.02.2025 zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (1) BauGB während der Veröffentlichungsfrist vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 im Internet erfolgt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte in den Räumen des Bürgerservices der Stadt Neustadt an der Orla eine öffentliche Auslegung.

Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Orla („Neustädter Kreisbote“) Nr. 7 am 05.04.2025.

Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer elektronischen Stellungnahme erfolgten mit elektronischer Mitteilung vom 02.04.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

Es folgen nach § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 28.11.2025 und nach § 4 (2) BauGB die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 28.11.2025.

Später schließen sich der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss an.

Die Übersicht zu diesem Bauleitplanverfahren wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Die B-Plan-Teilaufhebung erfordert keine Genehmigung nach § 10 (3) BauGB. Es erfolgt lediglich eine Anzeige der Planung bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt des Saale-Orla-Kreises) nach § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung.



6. ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG

Nach der Teilaufhebung der im Ursprungs-B-Plan im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 2, der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenüberlaufbecken) und des Fuß-Radweges richtet sich die Zulässigkeit von künftigen Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Das bedeutet, es sind künftig nur Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wenn die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die bisher vorhandenen gemischten Bestandsnutzungen (siehe Kap. 2.2 dieser Begründung) werden im Wesentlichen beibehalten.

Bestehende, genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Auf Grund des aktuell „festgesetzten“ sowie des „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes“ der Orla gelten insbesondere bei der Errichtung baulicher Anlagen in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs der B-Plan-Teilaufhebung die entsprechenden Gesetzlichkeiten, insbesondere die Schutzvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78 ff. WHG).

Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulassung der im Überschwemmungsgebiet vorgesehenen Einzelvorhaben (§ 78 Abs. 3 u. 4 WHG) obliegt der unteren Wasserbehörde.

Auf der ursprünglich geplanten Straßenverkehrsfläche (Fuß-Radweg) sowie der Grünfläche ÖG 2 können künftig (unter Beachtung der Vorschriften hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete) sich in die o. g. Eigenart der näheren Umgebung einfügende Bebauung oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung wird künftig weiterhin über die öffentlichen Verkehrsflächen der Parkdeckzufahrt sowie des „Börthener Gässchens“ verkehrlich erschlossen.

Für den künftig im Restbebauungsplan verbleibenden östlichen Abschnitt des Fuß-Radweges entlang der Orla wird (außerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung) im Bereich der Parkdeckzufahrt (am Westrand vom SO „Ruhender Verkehr“) eine Anbindung an die im Restbebauungsplan verbleibende öffentliche Verkehrsfläche abgesichert.

Das bisher gemäß § 24 (1) BauGB der Stadt Neustadt an der Orla zustehende Vorkaufsrecht für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-Radweg) entfällt mit Erlangung der Rechtswirksamkeit der Teilaufhebung.

Nach der Teilaufhebung entfallen in den überbauten Flächen des Ursprungs-B-Planes, auf denen Verkehrsflächen festgesetzt sind, die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 32 BauGB hinsichtlich wertsteigernder Änderungen.

Bezüglich möglicher Entschädigungsansprüche sind die mit der Teilaufhebung im Zusammenhang stehenden §§ 39 bis 44 BauGB zu betrachten.

Entschädigungsansprüche werden entsprechend §§ 39 bis 44 BauGB im Wesentlichen durch eine Aufhebung bzw. Änderung einer bisher zulässigen Nutzung, wodurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung von Grundstücken eintritt bzw. wegen Aufwendungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, ausgelöst. Dies würde bei der Teilaufhebung des Ursprungs-B-Planes nicht zutreffen, da nach erfolgter Teilaufhebung wieder Planungs-



recht gemäß § 34 BauGB entsteht, so dass im Geltungsbereich der Teilaufhebung weiterhin die gemischten Nutzungen wie bisher möglich wären.

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen B-Planes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem B-Plan ergeben, können sie gemäß § 39 BauGB angemessene Entschädigung verlangen. Dies würde z. B. die Vorbereitung von Bauantragsunterlagen oder ähnliche Dinge umfassen. Solche Unterlagen sind der Stadt Neustadt an der Orla jedoch nicht bekannt. Im Gegenteil, es wurden inzwischen Nutzungen initiiert, die nicht dem Ursprungs-B-Plan entsprechen.

Gemäß § 40 BauGB sind für die im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen (Fuß-Radweg) den Eigentümern Entschädigungen in Geld zu zahlen oder es kann die Übernahme der betreffenden Flächen verlangt werden. Anträge dazu sind der Stadt Neustadt an der Orla nicht bekannt. Mit der Teilaufhebung des Ursprungs-B-Planes werden mit der Teilaufhebung Nutzungseinschränkungen, die der Ursprungs-B-Plan ggf. hätte auslösen können, wieder zurückgenommen.

Wird gemäß § 42 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben, können entsprechende Entschädigungen verlangt werden. Da der Ursprungs-B-Plan am 24.02.2012 rechtskräftig wurde, kann vom Eigentümer wegen bereits erfolgtem Ablauf der im § 42 (2) BauGB aufgeführten 7-Jahres-Frist entsprechend § 42 (3) BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Da diese Eingriffe jedoch bisher nicht erfolgt sind (kein Bau des öffentlichen Fuß-Radweges, keine Entwicklung der öffentlichen Grünfläche inklusive nicht erfolgter Anpflanzungen), kann deswegen keine Entschädigung verlangt werden.

Nach der Teilaufhebung des B-Plans wird die städtebauliche Ordnung dieses Stadtareals nicht beeinträchtigt. Es wird kein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gesehen.

7. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER TEILAUFBEBUNG

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Ursprungs-B-Planes entfallen nach Erlangung der Rechtskraft der Teilaufhebung die rechtlichen Grundlagen des Ursprungs-B-Plans von 2012. Anschließend erfolgt eine Auflistung der die Teilaufhebung maßgeblich betreffenden gesetzlichen Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)



7. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2024 (GVBl. 2024, 298)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
9. Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
10. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74; 121)
11. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
12. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
15. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung,
16. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung.

Die wichtigsten, aktuellen, bestimmenden Rechtsgrundlagen der B-Plan-Teilaufhebung sind in der Planzeichnung im „Plan der Teilaufhebung“ aufgeführt worden.

8. QUELLEN ZU DEN KAPITELN 1 BIS 7

- Ursprungs-Bebauungsplan „Q 23 – Orlaaue“ (rechtskräftig seit 24.02.2012, Architekturbüro Weber, Gera)
- Flächennutzungsplan Neustadt an der Orla (wirksam seit 14.12.2019, SIGMA-PLAN, Hof)
- Thüringen-Viewer
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neustadt an der Orla 2020 (ISEK) vom Mai 2008
- Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes“ (in Kraft getreten am 19.10.2015)
- Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ (in Kraft getreten am 25.06.1992)
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum frühzeitigen Entwurf der Teilaufhebung vom 25.02.2025



9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des B-Plans „Quartier 23 Orlaaue“ eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser ist zu prüfen, ob durch die Teilaufhebung des B-Plans erhebliche Umweltauswirkungen entstehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Form des Umweltberichts in die Begründung des Aufhebungsplanes zu integrieren.

Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des B-Plans. Außerdem ist im Aufhebungsverfahren auch abzu prüfen, ob in Folge der Teilaufhebung die Gefahr der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.

9.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Ursprungs-B-Plans für das Teilaufhebungsgebiet

Der ca. 0,86 ha große Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt im zentralen, nördlichen Teil des Stadtgebietes von Neustadt an der Orla. Er wird nach Norden von der Orla begrenzt und ist damit dem zentralen Teil der Orlaaue zuzuordnen. Der Aufhebungsbereich umfasst den nordwestlichen Teil des Ursprungs-B-Plans und nimmt etwa $\frac{1}{4}$ von dessen Fläche ein.

Für den Aufhebungsbereich ist im Ursprungs-B-Plan die Anlage einer Öffentlichen Grünfläche (ÖG2) festgesetzt. Diese sollte als großzügige Wiesenfläche, die durch einheimische und standortgerechte Gehölzgruppen und Einzelgehölze gegliedert wird, gestaltet werden. Durch die Errichtung zweckmäßiger Wegeverbindungen sollte die Grünfläche für die Erholungsnutzung im Umfeld der umliegenden Mischgebiete erschlossen und an den nördlich geplanten Radweg angebunden werden. Es erfolgte die Festsetzung folgender flächenbegrenzender Gehölzstrukturen:

- die Neuanlage einer Baumreihe am Börthener Gässchen,
- die Ergänzung der Baumreihe an der Zufahrtsstraße zum Parkdeck sowie
- die Neuanlage einer 3-reihigen Baum-Strauch-Hecke an der Südgrenze der Grünfläche.

Lt. Festsetzung wären auf der Fläche auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes, eines Abenteuerspielplatzes sowie eines Pavillons bzw. Geräteschuppens zulässig gewesen.

Die Grünfläche einschließlich aller darauf geplanten Gehölzpflanzungen wurde nicht realisiert. Hergestellt wurde lediglich das am nördlichen Rand in diese Grünfläche eingeschlossene, als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RÜB) ausgewiesene, unterirdische Regenüberlaufbecken.

9.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes

Im seit dem 14.12.2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt/Orla sind die Flächen im Aufhebungsgebiet, der tatsächlich bestehenden Situation entsprechend (vgl. hierzu auch Kap. 9.2), überwiegend als Mischgebietsflächen dargestellt. Nur entlang der Nordgrenze des Aufhebungsgebietes, entlang der Orla, ist im FNP eine schmale Grünfläche dargestellt. Mit der angestrebten Teilaufhebung des B-Plans erfolgt somit eine Anpassung an die Darstellungen des FNP.

Im Landschaftsplan Neustadt/Orla aus dem Jahr 2001 finden sich zum Aufhebungsbereich, abgesehen von der Ausweisung einer Grünzone entlang der Orla, keine konkreten Aussagen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Bei Betrachtung des aktuellen Zustandes des Aufhebungsbereiches ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, die zu Veränderungen der bereits vor dessen Aufstellung bestehenden Situation geführt hätten, nicht umgesetzt wurden. Abgesehen von dem im nördlichen Bereich errichteten, unterirdischen Regenüberlaufbecken besteht im Änderungsbereich noch die vor Aufstellung des Ursprungs-B-Plans existierende Situation.

Konkret ist die das Gebiet schon seit Jahrzehnten bestimmende Gewerbebebauung noch weitestgehend vollständig vorhanden. Diese wurde in den vergangenen Jahren zum überwiegenden Teil wieder in Nutzung genommen und es hat sich eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen etabliert. So ist der Aufhebungsbereich durch relativ große und mehrgeschossige Baukörper sowie befestigte Hofflächen gekennzeichnet. Der Versiegelungsgrad liegt bei etwa 70 %. Freiflächen sind als Rasenflächen gestaltet und überwiegend gehölzfrei. Konkret besteht folgende Biotop- und Nutzungsstruktur:

- Im Aufhebungsbereich stehen 4 Nord-Süd ausgerichtete Gebäude(komplexe) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.400m²:
 - am westlichen Gebietsrand zwei Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung,
 - im südlichen, zentralen Bereich ein Wohngebäude mit Wintergarten und
 - am östlichen Gebietsrand ein aus 2 Gebäuden bestehender gewerblicher genutzter Gebäudekomplex.
- Befestigte Hofflächen und Wege, das unterirdische Regenüberlaufbecken, Stellplätze und Lagerflächen nehmen einen Gesamtumfang von etwa 3.700 m² ein.
- Das Zentrum des Aufhebungsbereiches bildet eine große Rasenfläche mit Freisitz und einigen Ziergehölzen. Nach Norden wird die Grünfläche von einer jungen Hecke aus Scheinzypressen und einigen Fichten begrenzt. Weitere kleinere Rasen-/Wiesenflächen finden sich im nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Aufhebungsbereiches. Insgesamt nehmen Grünflächen etwa eine Größe von 2.500 m² ein.




Foto 1 Blick auf den Aufhebungsbereich vom östlich angrenzenden Parkdeck






Abbildung 1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur im Aufhebungsbereich



Legende

-  Geltungsbereich der Teilaufhebung des B-Plans
-  Flurstücksgrenze
-  Unterirdisches Regenüberlaufbecken

Flächennutzungen/Biotoptypen

-  Gebäude
-  versiegelte Hofflächen
-  Rasenflächen, z.T. mit Ziergehölzen

Beim Aufhebungsbereich handelt es sich also um ein typisches innerstädtisches Mischgebiet mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Freiflächen. Die für Siedlungsgebiete typischen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter bleiben auf einem „normalen“ Niveau. Der Versiegelungsgrad des Gebietes liegt bei etwa 70 %. Einzig die Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen ist sehr gering. Bei den vorhandenen Freiflächen handelt es sich überwiegend um strukturarme Rasenflächen.

Bez. des Schutzgutes Boden ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass ein großer Teil des Aufhebungsbereiches Bestandteil der großflächigen Altlastenverdachtsfläche eines ehemaligen Maschinenbaubetriebes ist (vgl. Kap. 2.5).

Zudem befindet sich der Aufhebungsbereich, wie das gesamte umgebende Stadtgebiet, in einem subsionsgefährdeten Gebiet (vgl. Kap. 2.10). Das bedeutet, im Untergrund können noch auslaugungsfähige Gesteine des Zechsteins vorhanden sein.



Zu den Schutzgütern Wasser und Menschen ist außerdem festzustellen, dass etwa die nördliche Hälfte des Aufhebungsbereiches innerhalb eines für die Orla rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt (vgl. Kap. 2.7).

9.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Methodischer Ansatz

Für den Änderungsbereich besteht durch den rechtskräftigen B-Plan Bauplanungsrecht nach § 30 BauGB. Mit der Aufhebung dieses Bauplanungsrecht entsteht wieder Planungsrecht gemäß § 34 BauGB. Das bedeutet, dass sich jede weitere Bebauung dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Im Zuge der Umweltprüfung ist damit die derzeit, gemäß Ursprungs-B-Plan zulässige Bebauung mit der künftig, entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung möglichen Bebauung, zu vergleichen. Es ist festzustellen, ob sich durch die künftig mögliche Entwicklung des Gebietes in Bezug zur derzeit zulässigen baulichen Nutzung weiterreichende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt ergeben können.

Gegenüberstellung des Umweltzustandes bei Durchführung (Aufhebung B-Plan) und Nichtdurchführung (Erhalt B-Plan) der Planung

Ziel der Teilaufhebung des B-Plans ist die Zuordnung des Aufhebungsbereichs zum unbeplanten, „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB und somit die Beibehaltung der aktuellen städtebaulichen Situation (Mischnutzung). Dieser Schritt ist erforderlich, da die im Ursprungs-B-Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche auch nicht ansatzweise entwickelt werden konnte und auch eine künftige Entwicklung zur Grünfläche nicht realistisch ist. Zudem ist der Aufhebungsbereich auch im FNP als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die mit der Teilaufhebung verbundenen Umweltauswirkungen stellen sich, in Bezug zu den Umweltauswirkungen, die sich bei Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben hätten, wie folgt dar:

- Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ergibt sich, wie der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen ist, eine Vergrößerung der zulässigen, versiegelbaren Bodenfläche um fast 4.000 m². Daraus sind weitreichendere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser, als dies nach den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans der Fall gewesen wäre, abzuleiten.

Lt. Festsetzungen des Ursprungsplans zulässige Versiegelung		Tatsächlich bestehende Versiegelung	
Nutzung	versiegelte Fläche	Nutzung	versiegelte Fläche
Unterirdisches Regenüberlauf- becken	850 m ²	Unterirdisches Regenüberlauf- becken	850 m ²
Zulässige Versiegelungen auf ÖG 2 (Wege, Spielplätze, Pavillon, Schuppen, WC)	1.390 m ²	Versiegelte Hofflächen, außer- halb des Regenüberlaufbeckens	2.850 m ²
		Gebäude	2.400 m ²
Summe	2.240 m²	Summe	6.100 m²

- Aus dem Umstand, dass eine geplante Grünfläche durch ein durchschnittlich strukturreiches bis strukturarmes Mischgebiet ersetzt wird, folgt auch ein Wertverlust des Gebietes als Lebensraum für die siedlungstypische Flora und Fauna. Es ergibt sich eine grundsätzliche Biotopwertminderung und darüber hinaus, durch die Reduzierung der Gehölzdichte sowie des Anteils an Wiesen- und Rasenflächen, auch ein



Habitatwertverlust, vor allem für siedlungstypische Kleinvogel-, Kleinsäuger- und Wirbellosearten.

- Auch bezogen auf das Ortsbild sowie die Erholungsfunktion des Wohnumfeldes für den Menschen stellt der mit der Teilaufhebung des Ursprungs-B-Plans verbundene Erhalt der bestehenden Mischbaufläche anstatt der lt. Ursprungs-B-Plan zu entwickelnden innerörtlichen und mit Gehölzen durchsetzter Grünfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,7 ha eine Wertminderung dar. Hinzu kommen Emissionen des KFZ-Verkehrs, die an die im Aufhebungsgebiet bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen gebunden sind und durch die Aufgabe der Planung der Grünfläche bestehen bleiben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Aufgabe der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG2 und den gleichzeitigen Erhalt der bestehenden Mischbaufläche, in Bezug auf die aktuell rechtskräftige Bauleitplanung, von Wertminderungen fast aller Umweltschutzgüter auszugehen ist.

Relevant ist in diesem Zusammenhang aber, dass die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans im Änderungsbereich bisher, mit Ausnahme der Errichtung des unterirdischen Regenüberlaufbeckens, nicht umgesetzt wurden. Die beschriebenen Wertminderungen sind somit nur theoretischer Natur. Im Vergleich zur aktuell tatsächlich bestehenden Situation werden sich keine Veränderungen der Ausprägungen der Umweltschutzgüter, keine Wertminderungen, ergeben.

9.3 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. 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 § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall ist zuerst die Frage zu beantworten, inwieweit die mit der Teilaufhebung, in Bezug zum bestehenden Planungsrecht, entstehenden Wertminderungen überhaupt den in § 14 Abs. 1 BNatSchG definierten Eingriffstatbestand erfüllen. Relevant ist hierbei der Umstand, dass im Aufhebungsgebiet die aus dem Ursprungs-B-Plan resultierenden Wertsteigerungen noch gar nicht entstanden sind, da die Gebäudesubstanz bisher nicht zurückgebaut wurde und die geplante Grünfläche ÖG2 nicht angelegt wurde. Die nach der Teilaufhebung des B-Plans anzunehmende Weiternutzung als Mischbaufläche führt, bezogen auf die aktuell tatsächlich bestehende Situation, somit zu keinem Wertverlusten. Zugleich wurde die mit den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans vorbereitete Wertsteigerung auch keinem anderen Vorhaben, weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs B-Plans, als Kompensation zugeordnet und auch nicht in einen Flächenpool o.ä. eingebucht.

Bezugnehmend auf diese Situation kann davon ausgegangen werden, dass die mit Teilaufhebung des B-Plans „theoretisch“ festzustellenden Wertminderungen den Eingriffstatbestand nicht erfüllen. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass das im Aufhebungsgebiet bestehende Mischgebiet Teil des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs ist.

Eine weitergehende Abarbeitung der Eingriffsregelung, insbesondere die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs, die Planung von Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind somit nicht erforderlich.



9.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes

Im Zuge der Umweltprüfung sind auch die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Konkret ist abzu prüfen, ob die Teilaufhebung des Ursprungs-B-Plans zur Auslösung von Verbotstatbeständen lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) führen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang alle europäischen Vogelarten sowie alle Tier- und Pflanzenarten lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Gegensatz zur Umweltprüfung ist hier aber nicht das lt. Ursprungs-B-Plan bestehende Bauplanungsrecht, sondern die im Aufhebungsgebiet aktuell tatsächlich bestehende Situation die Bezugsgröße.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sind für das Aufhebungsgebiet keine artenschutzrechtlichen Konflikte abzusehen, da mit der Teilaufhebung des B-Plans die vorhandene Bebauung bzw. die sich hier inzwischen etablierte Mischnutzung gesichert werden. Der bisher geplante Gebäuderückbau sowie Gehölzrodungen, durch die Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten betroffen sein könnten, werden durch die Teilaufhebung zurückgenommen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stellt die Teilaufhebung des B-Plans somit auch eine Rücknahme des aus den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans resultierenden artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials dar, vor allem für gebäudebewohnende Tierarten aus den Gruppen der Vögel und Fledermäuse.

9.5 Alternativenprüfung

Aus dem bereits dargestellten Fakt, dass mit Aufhebung des B-Plans nur „theoretisch“, in Bezug zum aktuell bestehenden Planungsrecht, nicht aber mit Bezug auf die aktuell tatsächlich bestehende Situation, Veränderungen der Umweltsituation im Änderungsgebiet anzunehmen sind, ergibt sich, dass auch die Durchführung einer Alternativenprüfung entfallen kann.

9.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des B-Plans „Quartier 23 Orlaue“ eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser ist zu prüfen, ob durch die Teilaufhebung des B-Plans erhebliche Umweltauswirkungen entstehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Form des Umweltberichts in die Begründung des Aufhebungsplanes zu integrieren.

Ergebnis der im Zuge der Umweltprüfung durchgeführten Bestandserfassung ist, dass das Plangebiet durch eine innerstädtische Mischnutzung geprägt ist. Der Aufhebungsbereich durch relativ große und mehrgeschossige Baukörper sowie befestigte Hofflächen gekennzeichnet. Der Versiegelungsgrad liegt bei etwa 70 %. Freiflächen sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet.

Im Ursprungs-B-Plan ist für den großen Teil des Aufhebungsbereichs einer Öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Diese sollte als großzügige Wiesenfläche, die durch einheimische und standortgerechte Gehölzgruppen und Einzelgehölze gegliedert wird, gestaltet werden. Im Bereich der Grünfläche sollten aber auch Fuß- und Radwege sowie Spielplätze zulässig sein. Die Herstellung der Grünfläche konnte bisher auch nicht ansatzweise erfolgen und ist auch perspektivisch nicht realistisch. Hergestellt wurde im Aufhebungsbereich lediglich ein an dessen nördlicher Grenze im Ursprungs-B-Plan als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetztes unterirdisches Regenüberlaufbecken.

Zur Ermittlung der mit der Teilaufhebung des B-Plans verbundenen Umweltauswirkungen erfolgte ein Vergleich der im Plangebiet gemäß rechtskräftigem B-Plan zulässigen Nutzungen mit den tatsächlich bestehenden und nach der Teilaufhebung auch bestehenden Nutzungen.



Im Ergebnis dieses Vergleichs ist festzustellen, dass durch die Aufgabe der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG2 und den gleichzeitigen Erhalt der bestehenden Mischbaufläche, in Bezug auf die aktuell rechtskräftige Bauleitplanung, von Wertminderungen fast aller Umweltschutzgüter auszugehen ist. Entscheidend ist aber, dass die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans im Änderungsbereich bisher überwiegend nicht umgesetzt wurden. Die beschriebenen Wertminderungen sind somit nur theoretischer Natur. Im Vergleich zur aktuell tatsächlich bestehenden Situation werden sich keine Veränderungen der Ausprägungen der Umweltschutzgüter, keine Wertminderungen, ergeben.

Bezugnehmend darauf sind mit der Teilaufhebung des B-Plans auch keine naturschutzrechtlichen Eingriffe verbunden. Auch artenschutzrechtliche Konflikte resultieren aus der Teilaufhebung des B-Plans nicht.

Da die Teilaufhebung zu keinen tatsächlichen Umweltbeeinträchtigungen führt, keine naturschutzrechtlichen Eingriffe entstehen, keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht werden und ohnehin keine kontrollierbaren Festsetzungen mehr bestehen werden, sind auch gemeindliche Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB nicht erforderlich.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung