

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan
„Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Zella-Mehlis

Bebauungsplan

„Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Zella-Mehlis

Satzungsfassung vom 05.07.2011

Zusammenfassende Erklärung

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

Das mit derzeit ca. 120 Hektar größte und unmittelbar an der Autobahn A 71 gelegene Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis "Ost" soll weiter entwickelt und gestärkt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ ist ein Teil des Gebietes Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis "Ost".

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungs- und Baurecht für den ursprünglich an gleicher Stelle konzipierten Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „B II“ vom 24.11.1998 geschaffen werden. Die Aufstellung ist erforderlich, um Rechtssicherheit (laufendes Verwaltungsgerichtsverfahren) für die vorhandenen Nutzungen zu schaffen, bzw. erforderliche Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan zu ermöglichen.

Das vorhandene Fachmarktzentrum, welches sich im Bereich des B-Planes befindet, soll langfristig in der bestehenden Substanz erhalten werden. Die Bereiche, die als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sollen hauptsächlich durch produzierendes Gewerbe belegt werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Gemarkung der Stadt Zella-Mehlis. Unweit davon schließt die Gemarkung der Stadt Suhl an. Der Bereich des B-Planes ist somit zwischen den Siedlungsbereichen der Kommunen Zella-Mehlis und Suhl eingebettet. Begrenzt wird das Gebiet durch die Bundesautobahn 71 und durch die Bahnstrecke Würzburg - Erfurt. Die Bundesstraße B 62 quert das Plangebiet.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 530 bis 570 m über dem Meeresspiegel.

Das Plangebiet wird in großen Teilen bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbe- und Industriestandort sowie für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Der Naturraum ist in diesen Bereichen stark zurückgedrängt. Dies resultiert aus der großflächigen Versiegelung.

Teile des vorhandenen Gebiets wurden terrassenartig angelegt.

Die noch unbebauten Restflächen (Baufeld 1a, 10 und 11 a-c) weisen keine Vegetation auf. Sie bestehen zu einem großen Teil aus Erdablagerungen bzw. -aufschüttungen. Östlich des Baufeldes 11b befindet sich ein Gewässer.

Das Gewässer ist in großen Teilen bereits seit mehreren Jahrzehnten verrohrt. Die Lage ist im B-Plan dargestellt, jedoch ist der gesamte Verlauf des Gewässers nicht bekannt.

Der Bebauungsplan befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Der § 4 der Verordnung enthält keinen Verbotstatbestand, der bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Anwendung finden müsste; dem entsprechend bedarf das Vorhaben keiner naturschutzrechtlichen Genehmigung seitens der ONB.

Südlich des Geltungsbereiches (ca. 400 m entfernt) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald".

Im Geltungsbereich des B-Planes sind in der Verdachtsflächendatei THALIS gegenwärtig vier Standorte als aktive Altlastverdachtsflächen erfasst.

Es handelt sich bei drei Standorten um Teilflächen des ehem. Elektrogerätekwerkes Suhl (EGS). Ein Standort ist der ehem. VEB Feinmeßzeuge.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 29.11.2007 bis 10.01.2008 statt. Die Beteiligung fand nur für den Bereich der Baufelder 10 und 11 a, b und c statt (ausgehend davon, dass nur dieser Teilbereich des bestehenden B-Planes „B-II“ ursprünglich geändert werden sollte).

Beteiligt wurden hierbei:

- Thüringer Landesverwaltungsamt,
- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen,
- Staatliche Umweltamt und
- Straßenbauamt Südwestthüringen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand vom 24.07.2008 bis 22.08.2008 statt. Diese wird als Scoping für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie und Sondergebiet an der A 71“ gewertet (B-Plan neu Aufstellung).

Beteiligt wurden hierbei:

- Thüringer Landesverwaltungsamt,
- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen,
- DB Services Immobilien GmbH,
- Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl,
- Straßenbauamt Südwestthüringen,
- E.ON Thüringer Energie AG,
- Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis,
- Fernwasserversorgung Südthüringen,
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie,
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,
- Deutsche Telekom,
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation,
- Thüringer Landesbergamt Gera,
- IHK Südthüringen,

- Landesamt für Straßenbau,
- Stadtverwaltung Suhl,
- Gemeindeverwaltung Benshausen,
- Stadtverwaltung Oberhof,
- Verwaltungsgemeinschaft "Haselgrund",
- Stadtverwaltung Steinbach-Hallenberg,
- Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Geratal“ und
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Eine weitere Scoping-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 27.04.2010. Die Beteiligung wurde erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie und Sondergebiet an der A 71“ noch einmal erweitert werden musste (Verlegung der Kreuzung B62 / Straße am Schießstand zur Anbindung der Baufelder 10 – 11 a, b und c).

Beteiligt wurden hierbei:

- Landratsamt Schmalkalden-Meinungen,
- Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl,
- Straßenbauamt Südwestthüringen,
- E.ON Thüringer Energie AG,
- Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis und
- Deutsche Telekom.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

vom 21.07.2008 bis 15.08.2008

Vorentwurf Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 24.07.2008 bis 22.08.2008

Entwurf zur Offenlegung Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 15.04.2009 bis 19.05.2009

Entwurf zur Offenlegung Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 07.04.2009 bis 19.05.2009

Entwurf zur 2. Offenlegung Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 13.12.2010 bis 20.01.2011

Entwurf zur 2. Offenlegung Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 01.12.2010 bis 20.01.2011

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Gutachten über die akustischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches zum B-Plan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Verkehrserschließung sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen auf die vorhandene Wohnbebauung (Schallschutzgutachten Nr. 001 / 2010 des Schallschutzbüro Dipl.-Ing. Hans-Joachim Zubrinna)
- Schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes gegen Straßenlärm verursacht durch anlagenbezogenen Kfz-Verkehr aus dem B-Plangebiet „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume in den Wohnhäusern Zella-Mehlis, Suhler Straße 18 und 18a (Gutachten Nr. Lä-03.2011 des Schallschutzbüro Dipl.-Ing. Hans-Joachim Zubrinna)

Im Rahmen der durchgeführten Scoping-Verfahren nach § 4 (1) BauGB und der Verfahren nach § 4 (2) BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Landratsamt Schmalkalden-Meiningen - Kreisentwicklung - Immissionsschutzbehörde - Wasserbehörde - Naturschutzbehörde - Brand- und Katastrophenschutz	-Verkaufsfläche Einzelhandel -Gewerbe- und Industriegebiet und Einzelhandel -Gewerbe- und Industriegebiet und Vergnügungsstätten -Lärmimmissionen -Schallschutz -Schallschutzgutachten Erweiterungsbereich -Grund- und Oberflächenwasser -Gewässer -Ausgleichsbilanzierung -Grünordnung -Ersatzmaßnahmen -Ausgleichsmaßnahmen Erweiterungsbereich -Zufahrt Feuerwehr -Löschwasserversorgung
Staatliches Umweltamt Suhl - Diese Behörde wurde zwischenzeitlich aufgelöst!	-Immissionsschutz -Niederschlagswasser / Oberflächenwasser -Gewässer
Straßenbauamt Südwestthüringen	-Verkehrerschließung
Thüringer Landesverwaltungsamt - Raumordnung und Landesplanung	-Entwicklungsgebot -Fachmarktzentrum -Verkaufsfläche Einzelhandel -Analyse GMA -Gewerbe- und Industriegebiet und Einzelhandel -Sondergebiet Solar

Landesamt für Bau und Verkehr	-Bauverbotszone -Baubeschränkungszone -Lärmschutzmaßnahmen
Gemeinde Benshausen	-Biotop
Stadt Suhl	-Verkaufsfläche Einzelhandel -Niederschlagswasser -Abstimmungsgebot -zentrale Versorgungsbereiche -innenstadtrelevante Sortimente -Ausschluss bzw. Einschränkung von Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“	-Löschwasserbereitstellung -Löschwasserversorgung (Tunnelkette A 71)
Deutsche Bahn	-Blendwirkung

4. Monitoring

Im unmittelbaren Plangebiet hatten die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Priorität. Im direkten Umfeld des Eingriffes wurden keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die beschriebenen Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Zella-Mehlis im B-Plan festgesetzt.

Im Rodebach, Flurstück 2280/1 ist die Entwicklung zu einer Streuobstwiese geplant. Dieses Flurstück befindet sich nordwestlich des Rodebachkindergartens auf einer stadteigenen Fläche. Auf dieser Fläche sollen verschiedene Obstbaumsorten gepflanzt werden, um den Kindern schon in diesem Alter die unterschiedlichen Wuchsformen der Obstbäume, deren Blätter und Früchte näher zu bringen. Durch eine dauerhafte Pflege dieser Wiese soll ein § 18 Biotop Streuobstwiese entwickelt und als naturräumliches Element auf Dauer erhalten werden.

Die Suhler Struth, Flurstück 5104/1 liegt nördlich des Regenrückhaltebeckens. In diesem Bereich soll eine Entbuschung durchgeführt und eine Pflege mit einer Mahd pro Jahr ausgeführt werden.

Regenberg, Flurstück 5434

Die Stadt Zella-Mehlis wird das o. g. Flurstück von der BVVG käuflich erwerben. Es ist eine Entbuschung durchzuführen und eine 5jährige Pflege mit einer Mahd pro Jahr auszuführen.

Regenberg, Flurstück 5433

Die Stadt Zella-Mehlis wird das o. g. Flurstück ebenfalls von der BVVG käuflich erwerben. Diese Fläche ist in einem Zeitraum von 5 Jahren jährlich 1 x zu mähen. Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.

Es ist eine jährliche Effizienzkontrolle durch die Stadt Zella-Mehlis in Verbindung mit der UNB durchzuführen.

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Anderweitige Bauleitpläne (Flächennutzungsplan) sind betroffen. Der Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis entwickelt (Entwicklungsgebot).

Dieser wurde im Parallelverfahren bereits entsprechend angepasst (2. Änderung). Die Bekanntmachung über die Genehmigung der 2. Änderung erfolgte am 02.07.2011 im Stadtanzeiger Zella-Mehlis Nr. 13.

Weiter Bauleitpläne sind nicht betroffen.

6. Abwägung umweltrelevanter Hinweise

- „... Die Recherche zum Sachverhalt hat ergeben, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des Naturparkes Thüringer Wald umgesetzt werden soll. ...“

Der § 4 der Verordnung enthält keinen Verbotstatbestand, der bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Anwendung finden müsste. In der Begründung zum Satzungsplan wird unter Pkt. 4.3 und auch im Umweltbericht die Aussage zum Naturpark „Thüringer Wald“ präzisiert.

- „... Da das Plangebiet weitestgehend bebaut und genutzt wird, empfiehlt sich die Festsetzung der Lärm-Beurteilungspegel nur für die Baufelder 10 und 11 a, b, c. ...“

Für die Baufelder 10 – 11 a, b, und c gilt der entsprechende gesetzliche Beurteilungspegel für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete:

tags:	(06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	65 dB(A)
nachts:	(22.00 Uhr - 06.00 Uhr)	55 (50) dB(A).

Diese allgemein gültigen Vorgaben sind einzuhalten, gesonderte Regelungen werden nicht getroffen.

- „... Sollten auch für die vorhandenen Flächen Beurteilungspegel angegeben werden, gilt:

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ kann für Industriegebiete (soweit keine Gliederung nach § 1 Abs 4 und 9 BauNVO erfolgt) kein Beurteilungspegel der Lärm-immissionen angegeben werden. Die Schallemissionen für Industriegebiete wären nach DIN 18005 Teil 1 Abschnitt 4.5 zu bestimmen. ...“

Für die vorhandenen Flächen werden keine Beurteilungspegel vorgegeben, dementsprechend gelten die gesetzlichen Beurteilungspegel für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete:

tags:	06.00 Uhr - 22.00 Uhr	65 dB(A)
nachts:	22.00 Uhr - 06.00 Uhr	55 (50) dB(A)

Die Schallemissionen für Industriegebiete sind nach DIN 18005 Teil 1 Abschnitt 4.5 zu bestimmen bzw. entsprechend der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998) dürfen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten ganztägig 70 dB(A) betragen. Diese allgemein gültigen Vorgaben sind einzuhalten, gesonderte Regelungen werden nicht getroffen.

- **„... Für das Sondergebiet EKZ (Baufeld 6) wären Lärm-Beurteilungspegel vergleichbar einem Gewerbegebiet anzugeben. ...“**
 Für die vorhandenen Flächen werden kein Beurteilungspegel vorgegeben, dementsprechend gelten die gesetzliche Beurteilungspegel für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für sonstige Sondergebiete, soweit Sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:
 tags: 06.00 Uhr - 22.00 Uhr 45 bis 65 dB(A)
 nachts: 22.00 Uhr - 06.00 Uhr 35 bis 65 dB(A).
- **Durch das Straßenbauamt Südwestthüringen wurde gefordert das die Befahrbarkeit und die Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens (Anbindung der Baufelder 10-11 a-c) an die Straße „Am Schießstand“ unter Berücksichtigung der B 62 nachgewiesen wird.**
 Im Rahmen der Untersuchung durch einen Fachplaner und in Absprache mit der Stadt Zella-Mehlis sowie dem Straßenbauamt Südwestthüringen wurden mehrere Lösungen erarbeitet. Daraus wurde sich auf eine Lösung geeinigt. Diese Lösung sieht vor den Knotenpunkt in nördliche Richtung zu verschieben. Durch die Verlagerung des Knotens ergeben sich Beeinträchtigungen für Anwohner. Die favorisierte Variante ist im B-Plan (2. Entwurf zur Offenlegung) berücksichtigt wurden.
- **Es liegt ein Schallschutzgutachten (Vorabgutachten) vor. Danach sind geringe Überschreitungen an den benachbarten Grundstücken (Suhler Straße 18 und 18a) zu erwarten. Für 2 Wohnhäuser werden Schallschutzfenstereinbauten erforderlich.**
Bedingung für eine Zustimmung ist, dass ausschließlich "Gewerbegebiete" gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. "Industriegebiete" gem. § 9 BauNVO sind hier nicht zulässig (Baufeld 13).
 Im Entwurf zur 2. Offenlegung erfolgte in dem betreffenden Bereich ausschließlich die Ausweisung von „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO.
- **„... Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereiches und der neuen Anbindung an die Bundesstraße B 62 wurde bereits ein Schallschutzgutachten (Nr. LÄ-001/2010 des Schallschutzbüro Zubrinna, Jena) vorgelegt. Die Schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass durch die geplante Verkehrserschließung Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar sind, wurden passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Lüftungselementen) empfohlen.**
Zur Absicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Umsetzung vorausgesetzt, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die Änderungen. ...“
 Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ und der neuen Anbindung an die Bundesstraße B 62 sind entsprechend der Vorgaben des Schallschutzgutachtens (Nr. LÄ-001/2010 des Schallschutzbüro Zubrinna, Jena) passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnhäuser in der Suhler Straße 18 und 18a (Zella-Mehlis) erforderlich.
 Zur Präzisierung der passiven Schallschutzmaßnahmen für die o.g. Wohnhäuser wurde ein weiteres Gutachten (Nr. LÄ-03.2011 des Schallschutzbüro Zubrinna, Jena) erstellt. Das Gutachten Nr. LÄ-03.2011 dient als Basis für die Verträge mit den Eigentümern der Wohnhäuser 18 und 18a Suhler Straße in Zella-Mehlis.

Die Verträge die die Stadt Zella-Mehlis den betroffenen Eigentümern Suhler Straße 18 und 18a in Zella-Mehlis vorgelegt hat, liegen der Abwägung bei. Sollten die betroffenen Grundstückseigentümer den Abschluss des Vertrages ablehnen, ist dies allerdings auch kein Hindernis für den Bebauungsplan. Im Gutachten Nr. LÄ-03.2011 ist als Anlage eine Erläuterung zum Thema „Entschädigung wegen Verkehrslärm“ durch BERGERHOFF Rechtsanwälte - Partnerschaft enthalten.

- **„Anfallendes Abwasser im Sinne des § 57 ThürWG hat der Beseitigungspflichtige (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“, ZWAS) zu übernehmen. ...“**
Der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ wurde im Planverfahren entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der ZWAS stimmt der Maßnahme zu. Die durch den Investor (Stadt) errichteten Ver- und Entsorgungsleitungen werden an den ZWAS übergeben.
- **„... Einer punktuellen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser wird nicht zugestimmt. ...“**
Der Hinweis wurde in der Begründung zum Entwurf zur 2. Offenlegung dementsprechend eingefügt (Pkt. 5.6 Niederschlagswasser).
- **„... Die Wasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Für den Anschluss an öffentlich-rechtlichen Anlagen ist die Zustimmung des Versorgungsträgers (ZWAS) einzuholen. ...“**
Der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ wurde im Planverfahren entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der ZWAS stimmt der Maßnahme zu. Die durch den Investor (Stadt) errichteten Ver- und Entsorgungsleitungen werden an den ZWAS übergeben.
- **„... Es befinden sich eine Gewässer gemäß § 1 ThürWG im Bereich Industrie- und Sondergebiet an der A 71. Es handelt sich um den teilweise verrohrten Graben aus dem „Kühlen Grund“. ...“**
Das Gewässer ist auf der Planurkunde verzeichnet.
- **„... Zum Gewässer ist ein Mindestabstand von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Der Schutz des Gewässerrandstreifens ist zu gewährleisten. ...“**
Der Mindestabstand von 5 m ab Böschungsoberkante ist generell einzuhalten. Die Forderung wurde bei der Planung berücksichtigt.
- **„... Es befinden sich eine Gewässer gemäß § 1 ThürWG und § 3 WHG im Bereich "In der Struth". Es handelt sich um den Ablauf aus dem Bereich Böhmerberg zum Oberflächengewässer "Struthgraben".“**
Das Gewässer ist auf der Planurkunde verzeichnet.
- **„... mit der Forderung in den textlichen Festsetzungen des B-Planes Pkt. E Nr. 4 eine zeitliche Zuordnung der Umsetzung der Ersatzmaßnahme festzusetzen. Der eingefügte Pkt. 4.4 „Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Bebauung erfolgen“ ist zeitlich zu unbestimmt.**

Alternativ für den Begriff Abschluss der Bebauung ist z.B. der Begriff Versiegelung der Erschließungsstraße im Baufeld 10, 11 zu wählen, da dieser zuordenbar ist.

Im Plan zum Entwurf zur 2. Offenlegung erfolgte die entsprechende Anpassung des Pkt. E) 4.4 wie vorgeschlagen.

- **„... Im Punkt 5.6 Technische Infrastruktur der Begründung zum Bebauungsplan ist auf der Seite 18 unter dem Unterpunkt Löschwasser Bezug genommen auf meine Vorgaben in den Ziffern 1 - 3. Neben den Aussagen zur Löschwasserbereitstellung sind auch Vorgaben zur Bemessung der Erschließungsstraßen und zu den Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gegeben worden. ...“**

Die Forderungen sind in der Begründung zu Entwurf zur Offenlegung Pkt. 5.6 Löschwasser bereits enthalten. Im Entwurf zur 2. Offenlegung erfolgten weitere Präzisierungen in der Begründung.

- **„... Im Geltungsbereich des B-Planes sind in der Verdachtsflächendatei THALIS gegenwärtig vier Standorte als aktive Altlastverdachtsflächen erfasst. Es handelt sich bei drei Standorten um Teilflächen des ehem. Elektrogerätewerkes Suhl (EGS). Ein Standort ist der ehem. VEB Feinmeßzeuge.**

...

Dem B-Plan kann bei einer entsprechenden Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen dennoch zugestimmt werden. Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke, bei denen eine mögliche Bodenbelastung mit der derzeitigen Nutzung vereinbar ist. ...“

In die Begründung zum Satzungsplan werden unter Pkt. 4.6.1 und im Umweltbericht die Standorte sowie die gegebenen Hinweise aufgenommen. Auf der Planurkunde zum Satzungsplan werden die entsprechenden Stellen gekennzeichnet.

- **„... die Löschwasserbereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserleitung ist mit 96 m³/h gesichert Die geforderte Menge von 192 m³/h kann nicht an jedem Standort erfolgen. Die Hydrantenmessprotokolle liegen bei der örtlichen Feuerwehr der Stadt Zella-Mehlis vor.“**

Die Angaben zu den möglichen Löschwassermengen sind in der Begründung zum 2. Entwurf eingearbeitet. Darin erfolgt auch der Hinweis das bei einem Antrag auf Baugenehmigung durch den Bauherrn der entsprechenden Behörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen der Nachweis über die ausreichende Löschwassermenge zu erbringen ist. Der Nachweis ist nur für Anträge im Bereich des Industriegebietes zu führen.

- **„... Im Bereich des Hofes des Schützenvereins verläuft eine Trinkwasserleitung der ZWAS.**

Die Trasse der Löschwasserversorgung für den Rennsteigtunnel befindet sich auf der geplanten Gewerbefläche (nördlich „Hähnchengrill“). Diese sollte im Rahmen der Erschließung des Gewerbestandes verlegt werden.

...“

Die Trinkwasser- bzw. Löschwasserleitung ist im Plan Entwurf zur 2. Offenlegung dargestellt. In der Begründung zum Entwurf zur 2. Offenlegung unter Pkt. 5.2 erfolgt bereits eine Erläuterung.

Der Bereich der Leitung darf nicht überbaut werden, daher ist dieser Bereich mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Ausstellungen (Präsentationen) und Stellplätze“ umgrenzt. Eine Überbauung wird somit verhindert und ein Zugang zur Leitung bleibt gewährleistet.

Eine Umlegung der vorhandenen Leitung erfolgt momentan nicht.

- **„... Das Niederschlagswasser soll von den zukünftig befestigten Flächen in das Mühlwasser eingeleitet werden. Das Mühlwasser wie auch die Steina stellen kein aufnahmefähiges Gewässer dar.**

...

Die Einleitung ist gedrosselt vorzunehmen. Die Bemessung der Rückhalteinrichtungen hat so zu erfolgen, dass maximal 3 l/s*ha zur Ableitung in das Mühlwasser gelangen.“

Für die Baufelder 10 und 11a-c ist ein Trennsystem vorzusehen und an das bestehende Leitungsnetz anzubinden. Der Anbindepunkt an das bestehende Netz ist im B-Plan gekennzeichnet.

Eine punktuelle Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist nicht gestattet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Netz in das „Regenrückhaltebecken Struth“ und von dort in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“ eingeleitet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“ liegt bereits vor (Aktenzeichen 604.3 / 8836.08 vom 17.09.1997; siehe unter Anlagen).

In der Berechnung (Seite 2 Punkt c) Umfang der Gewässerbenutzung) ist bereits auch die Fläche der Baufelder 10 und 11a-c eingeflossen (Industriegebiet südlich der B 247).

- **„... Aussagen zur Störfallproblematik sind in der Umweltprüfung zu treffen. Punkt 5.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) der Begründung des Bebauungsplanes schließt Anlagen mit Betriebsbereichen nach § 3 (5a) BImSchG nicht aus (betrifft mögliches Vorhandensein gefährlicher Stoffe). Der Stadt Zella-Mehlis wird empfohlen, zur Umsetzung des § 50 BImSchG mit zusätzlichen Festsetzungen die Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG im Plangebiet auszuschließen bzw. zumindest einzuschränken.“**

Eine derartige Einschränkung wird durch die Stadt Zella-Mehlis nicht vorgesehen. Zulässig sind alle Betriebe die gemäß § 8 und § 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässig sind. Ausgeschlossen wurden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur Vergnügungstätten, sowie die weitere Ansiedlung von Einzelhandel (ausgenommen Werksverkäufe).

Die gesetzlichen Vorgaben bei der Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG sind durch die Betreiber einzuhalten und nachzuweisen.

- **„Der vorgelegte Bebauungsplan steht im Widerspruch zum ausgewiesenen Flächenbiotop im Flächennutzungsplan**

Der Großteil der als Baufelder 10 und 11 ausgewiesenen Flächen liegt im Bereich des Flächenbiotops.

Durch bereits getätigte Aufschüttungen und Geländeumprofilierungen wurde der Bereich mit seinem natürlichen Bewuchs und der vorhandenen Vegetation schon nachhaltig zerstört.

Ebenso ist dadurch, wie sie auch in den zusammengefassten Umweltauswirkungen unter Punkt 2.2.5. beschreiben, der Verlust an Oberflächenwasserretention bereits entstanden.

Bei der Beurteilung und der Bewertung der Umwelteinwirkungen kann man demzufolge nicht davon ausgehen, dass die Eingriffe in die Natur nur als „gering einzuschätzen“ sind oder als „weniger erheblich“ beurteilt werden. ...“

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für die Grünordnung war bereits mit dem Aufschütten und der Geländeprofilierung begonnen worden. Daher kann als Ausgangszustand nur die strukturarme Aufschüttungsfläche angenommen werden. Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher auf dieser Basis.

Zuständig für die Prüfung der Grünordnung und zur Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Bebauungsplänen ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises.

Die Erstellung der Grünordnung inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte in Absprache mit dieser. Durch diese Behörde erfolgte auch im Planverfahren die Beurteilung und Zustimmung.

- **„... Es sind bereits fast 43 ha Fläche versiegelt und eine weitere, in den letzten beiden Jahren durch Aufschüttungen zerstörte Landschaft von ca. 3,5 ha soll noch versiegelt werden. Dafür sind als Ausgleich Entbuschungsmaßnahmen und eine Streuobstwiese (bei der angegebenen Fläche von 0,291 ha = ca. 116 Bäume) vorgesehen.**

...

Die Ausgleichsmaßnahmen sind für die klimaökologischen Eingriffe und den Schadstoffeintrag in die Luft aus unserer Sicht nicht ausreichend.“

Die zuständige Prüfbehörde hat den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugestimmt. Sie hat diese somit für ausreichend angesehen.

- **„... Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Das Niederschlagswasser von den zukünftig befestigten Flächen ist in den Graben zu leiten, der in das Mühlwasser und dann in die Steina fließt. Dafür ist eine Einleitgenehmigung gemäß § 17 ThürWG bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Belastetes Oberflächenwasser darf nicht versickert werden. Es ist einer Behandlung zuzuführen. ...“**

Einer punktuellen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser wird durch die untere Wasserbehörde nicht zugestimmt. Diese Aussage wurde im Planverfahren berücksichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll in das „Regenrückhaltebecken Struth“ und von dort in das Gewässer „Mühlwasser“ eingeleitet werden.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor. Die Aussagen sind bereits Bestandteil der Begründung zum Entwurf zur Offenlegung.

- **„... Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer und ein Quellgebiet. Bereits bei Genehmigung der Auffüllung wurde gefordert, dass diese erst ab 5 m Abstand beginnen darf...“**

Der Mindestabstand von 5 m ab Böschungsoberkante ist generell einzuhalten. Die Forderung wurde bei der Planung berücksichtigt.

7. Fazit

Am Zubringer zur A 71 südlich sowie nördlich der B 62 liegt das „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“.

Der Bebauungsplan befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Der § 4 der Verordnung enthält keinen Verbotstatbestand, der bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Anwendung finden müsste; dem entsprechend bedarf das Vorhaben keiner naturschutzrechtlichen Genehmigung seitens der ONB. Eine Beeinflussung des Naturparkes wird somit nicht gesehen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind in der Verdachtsflächendatei THALIS gegenwärtig vier Standorte als aktive Altlastverdachtsflächen erfasst. Es handelt sich bei drei Standorten um Teilflächen des ehem. Elektrogerätewerkes Suhl (EGS). Ein Standort ist der ehem. VEB Feinmeßzeuge.

Dem B-Plan kann bei einer entsprechenden Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen zugestimmt werden. Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke, bei denen eine mögliche Bodenbelastung mit der derzeitigen Nutzung vereinbar ist (LRA Schmalkalden-Meinungen – Untere Abfallbehörde). Die Grundstücke sind im Plan gekennzeichnet.

Da das Gebiet weitestgehend bebaut und genutzt wird, bezieht sich die grünordnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie deren Bewertung nur auf den Bereich der Baufelder 10 und 11 a-c südlich der B 62.

Die Flächen der Baufelder 10 und 11 a-c wurden auf der Grundlage einer „Einbaukonzeption zur Geländeregulierung GWG an der B 62 N in Zella-Mehlis“ vorwiegend mit Gleisschotter und Boden aus den Gleiserneuerungsarbeiten der DB AG aufgeschüttet. Im Zuge dieser Arbeiten erfolgte die Beseitigung der bestehenden Vegetation. Daher kann nur der jetzige Ist-Zustand bewertet werden. Es ist eine vegetationslose Fläche. Diese Flächen sollen gewerblich genutzt werden.

Auf den privaten Flächen (BF 10, 11 a-c) südlich der B 62 entstehen Anlagen zur gewerblichen Nutzung. Da dort der Versiegelungsgrad max. 80 % betragen wird, sind mindestens 20 % der Flächen zu begrünen. Hierbei ist zu beachten, dass landschaftstypische Gehölze gepflanzt werden.

Im Erweiterungsbereich (neue Anbindung an die B 62) erfolgt die Umverlegung von Straßen und Kreuzungen. Durch diese Umverlegung rückt die neue Anbindung an die B 62, näher an die bebaute Ortslage heran. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Lärmpegels und es werden für die Häuser Nr. 18 und 18a in der Suhler Straße Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese müssen vom Verursacher (Stadt Zella-Mehlis) getragen werden.

Für die nicht untersuchten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches verändern sich die Umweltbedingungen durch die Überplanung nicht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Bestandssicherung.

Im unmittelbaren Plangebiet hatten die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Priorität. Im direkten Umfeld des Eingriffes wurden keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die beschriebenen Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Zella-Mehlis im B-Plan festgesetzt.

Alternativen für die Planung bestanden nicht, da es sich um Flächen handelt, die bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen waren (Entwickelt aus dem genehmigten FNP).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Minimierung, der Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Kehrer & Horn GbR / 29.07.2011