

# UMWELTBERICHT

## Einfacher Bebauungsplan „Industriestraße“ Stadt Zella-Mehlis

Satzung



# UMWELTBERICHT

## Einfacher Bebauungsplan „Industriestraße“ Stadt Zella-Mehlis

*Auftraggeber:*

**Stadt Zella-Mehlis**

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
98527 Suhl  
Platz der Deutschen Einheit 4  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung	
1.2	Übergeordnete Ziele	
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Bestandsaufnahme .....	4
2.1.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.1.2	Schutzgebiete	
2.1.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.1.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1, 2.3 und 2.4 (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	
2.2	Prognose .....	6
2.2.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.2.2	Schutzgebiete	
2.2.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.2.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.2.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c).....	10
2.3.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	
2.3.2	Schutzgebiete	
2.3.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	
2.3.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB	
2.4	Alternativen.....	11
<b>3.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>11</b>
3.1	Methodik	
3.2	Monitoring	
3.3	Zusammenfassung	

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung

*Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben*

Im Interesse der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zella-Mehlis ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendig. Das Einzelhandelsgutachten liegt inzwischen vor.

Mit dem Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen und Betriebstypen getroffen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Ortsteilzentren sind nicht erwünscht. Damit sollen die Innenstadtbereiche vor weiterer Verödung geschützt werden. Das Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus den Forderungen des Einzelhandelsgutachtens und der erkennbaren Tendenz, an diesem Standort weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

Aufgrund der Standortbedingungen (nahezu vollständig versiegelte Fläche) und der Planungsziele sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Da der Planbereich bereits weitestgehend bebaut ist, werden die folgenden Analysen und Prognosen der Umweltbelange nur sachbezogen dargestellt.

### 1.2 Übergeordnete Ziele

*Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, (Anlage Nr. 1b) (z.B. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (51 Abs. 6 Nr. 7g)).*

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil in der Bauverbotszone (gern. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 40 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante der Rampe der AS Suhl/Zella-Mehlis der BAB A 71).

Änderungen oder Neuerrichtungen baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone (gern. § 9 Abs. 2 FStrG 100 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante) bedürfen der Zustimmung.

Naturschutzgebiete sind von dem Planbereich nicht betroffen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

*der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Anlage Nr. 2a)*

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlagerungen zu geben.

#### 2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

##### ⇒ Tiere

Der Bereich des Plangebietes ist relativ artenarm durch die Vorbelastung mit Bebauung und Straßenflächen. Hier wird aufgrund der stark anthropogen geprägten Flora das Artenspektrum geringer ausfallen. Ein Lebensraum für Tiere ist nur auf den straßenbegleitenden Grünflächen denkbar.

#### ⇒ **Pflanzen**

Im Geltungsbereich ist teilweise straßenbegleitendes Grün mit artenarmen Rasen vorzufinden.

#### ⇒ **Boden**

Der Boden im Planbereich ist anthropogen beeinflusst. In dem Bereich liegt eine große Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und Straßenflächen vor.

#### ⇒ **Wasser**

Im Planbereich sind keine Gewässer vorhanden.

#### ⇒ **Luft**

Eine außerordentliche Luftbelastung besteht bereits aus Immissionen durch den Verkehr auf vorhandenen Straßen, Wegen, Parkplätzen und durch die bestehende Bebauung.

#### ⇒ **Klima**

Der zu betrachtende Landschaftsraum erfasst den Zella – Suhler Granitkessel. Dort herrscht ein verhältnismäßig trockenes und warmes Klima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 6,5 - 7°C mit 650 - 800 mm Niederschlag pro Jahr.

#### ⇒ **Landschaft**

Die Flächen beidseitig der Industriestraße sind durch die bestehende Bebauung bereits stark überformt. Die bereits bestehenden Handels-/Gewerbeflächen weisen eine intensive Versiegelung auf.

#### ⇒ **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt entspricht einer stark besiedelten Fläche im Nahbereich von Wald. Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung sowie die gewerbliche Nutzung stark vorbelastet. Es liegt eine geringe biologische Vielfalt vor.

#### ⇒ **Wirkungsgefüge**

Durch die vorhandenen Straßenzüge und die Bebauung im Plangebiet ist das Gefüge von Fauna und Flora gestört bzw. stark beeinträchtigt.

### **2.1.2 Schutzgebiete**

*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs. 6 Nr. 7b)*

#### ⇒ **Landschaftsschutzgebiet**

- Nicht betroffen

#### ⇒ **Naturpark**

- Nicht betroffen

### **2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)**

#### ⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**

Das Hauptaugenmerk liegt in diesem Bereich auf der Industriestraße und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, welche eine hohe Belastung mit sich bringt.

#### **Schallimmissionen / -emissionen**

Die Bauflächen werden bereits langfristig als Gewerbe- und Handels- Standort genutzt. Mit der Festsetzung zulässiger gewerblicher Nutzungen und Betriebstypen des Einzelhandels, sind keine veränderten oder unzulässigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Geruchsimmissionen / -emissionen**

Durch die bereits vorhandenen Firmen sind keine negativen Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Bebauungen bekannt. Geruchsbelästigungen können im Plangebiet durch eine in der Nähe betriebene Restabfallbehandlungsanlage und durch eine Asphaltmischanlage (Anlage zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen) auftreten.

### **Schadstoffimmissionen / -emissionen**

Schadstoffbelastungen, die durch im Geltungsbereich ansässige Firmen hervorgerufen werden, sind nicht bekannt. Hingegen kann das Gebiet durch von außen hervorgerufen Belastungen der Restabfallbehandlungsanlage, Asphaltmischanlage (Anlage zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen), einer Anlage zum Brechen und Klassieren und durch die Bundesautobahn 71 beeinträchtigt werden.

### **Elektromagnetische Felder**

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

#### **⇒ Bevölkerung insgesamt**

Von dem Planbereich gehen zurzeit keine Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche aus.

#### **2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)**

##### **⇒ Kulturgüter**

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

##### **⇒ Sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### **2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 (§1 Abs. 6 Nr. 7i)**

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

## **2.2 Prognose**

*über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage Nr. 2b)*

Mit der Planung sind keine veränderten Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

### ⇒ **Tiere**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Pflanzen**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Boden**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Wasser**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Luft**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Klima**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Landschaft**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

### ⇒ **Biologische Vielfalt**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

⇒ **Wirkungsgefüge**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.*

**2.2.2 Schutzgebiet**

*Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)*

⇒ **Landschaftsschutzgebiet**

- Nicht betroffen

⇒ **Naturpark**

- Nicht betroffen

**2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)**

⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**

Durch die Planung ist das Schutzgut nicht betroffen.

**Schallimmissionen / -emissionen**

Die zulässigen Nutzungsarten verändern das vorhandene Störpotential unwesentlich.

**Geruchsimmissionen / -emissionen**

Die zulässigen Nutzungsarten verändern das vorhandene Störpotential unwesentlich.

**Schadstoffimmissionen / -emissionen**

Die zulässigen Nutzungsarten verändern das vorhandene Störpotential unwesentlich.

**Elektromagnetische Felder**

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut gleich.*

⇒ **Bevölkerung insgesamt**

Die zulässigen Nutzungsarten verändern das vorhandene Störpotential unwesentlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut gleich.*

**2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)**

⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen.

⇒ **Sachgüter**

Sachgüter sind nicht betroffen.



### 2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Tabellarische Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeitsstufe
Mensch	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Pflanzen	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Tiere	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Boden	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Wasser	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Luft	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Klima	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Landschaft	Keine erkennbaren Auswirkungen	0
Kulturgüter	keine	0
Sachgüter	keine	0
Wechselwirkungen	Keine erkennbaren Auswirkungen	0

<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
sehr erheblich	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich

<b>Gesamtbewertung</b>	<b>nicht erheblich</b>	<b>0,0</b>
------------------------	------------------------	------------

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)**

### **2.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

#### **⇒ Tiere**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Pflanzen**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Boden**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Wasser**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Luft**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Klima**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Landschaft**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Biologische Vielfalt**

Durch die bestehende Vorbelastung ist die biologische Vielfalt bereits gestört.

### **2.3.2 Schutzgebiete**

*Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)*

#### **⇒ Landschaftsschutzgebiet**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Naturpark**

- keine Maßnahmen erforderlich

### **2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)**

#### **⇒ Menschen und ihre Gesundheit**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### **⇒ Bevölkerung insgesamt**

- keine Maßnahmen erforderlich

### 2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

#### ⇒ **Kulturgüter**

- keine Maßnahmen erforderlich

#### ⇒ **Sonstige Sachgüter**

- keine Maßnahmen erforderlich

### 2.4 Alternativen

Alternativen bestehen nicht, da es sich um Flächen handelt, die bereits durch eine Handelsnutzung geprägt sind. Weiterhin ist dieser Bereich bereits im genehmigten Flächennutzungsplan als Sondergebiet Handel ausgewiesen.

## 3. Ergänzende Angaben

### 3.1 Methodik

*Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (Anlage Nr. 3a)*

SOGE- Methodik: Sammeln, Ordnen, Gewichten und Entscheiden.

### 3.2 Monitoring

*Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Anlage Nr. 3b)*

- keine Maßnahmen erforderlich

### 3.3 Zusammenfassung

*Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (Anlage Nr. 3c)*

Mit dem Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen und Betriebstypen getroffen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Ortsteilzentren sind nicht erwünscht. Damit sollen die Innenstadtbereiche vor weiterer Verödung geschützt werden. Das Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus den Forderungen des Einzelhandelsgutachtens und der erkennbaren Tendenz, an diesem Standort weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planungsabsicht nicht erkennbar.

---

Ende des Umweltberichtes