

**Stadt Schmölln**  
(Lkr. Altenburger Land)

**Flächennutzungsplan**  
**- 2. Änderung -**  
**2. Entwurf**

**Teilbereiche im Hauptort Schmölln:**

**1. Geltungsbereich:**  
**Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ SO 7**  
**(Am Kemnitzgrund)**  
**und**  
**Gewerbegebiet GE 2 (Crimmitschauer Straße)**

**2. Geltungsbereich:**  
**„Gewerbebeerweiterung Landhandel“ G 17**  
**(Thomas Müntzer-Siedlung“)**

**Begründung zu den erneuten Beteiligungen**  
**nach § 4a (3) BauGB**

**Verfasser:**

Stadtplanung:



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

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

Gera, 08. Januar 2021



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. ANLÄSSE UND ZIELE DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP) .....</b>	<b>3</b>
Präambel .....	3
1.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel .....	8
1.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17).....	10
<b>2. DIE 2. ÄNDERUNG DES FNP IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT.....</b>	<b>12</b>
Allgemeines .....	12
2.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel ... ..	13
2.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17).....	17
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGEN .....</b>	<b>18</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep).....	18
3.1.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel .....	18
3.1.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17).....	20
3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O).....	21
3.2.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel .....	21
3.2.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17) .....	22
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmöln (EHZK) .....	23
3.4 Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmöln (siehe auch Anlage 1 zu dieser Begründung).....	28
3.5 Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Werksverkaufs der Fa. Wolf Wurstwaren in Schmöln, Am Kemnitzgrund (siehe auch Anlage 2 zu dieser Begründung).....	28
3.6 Sonstige Planungen.....	29
<b>4. VERFAHREN DER 2. ÄNDERUNG.....</b>	<b>30</b>
<b>5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG.....</b>	<b>32</b>
5.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel .....	32
5.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17).....	33
5.3 Standortalternativen .....	34
5.3.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel .....	34
5.3.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17).....	34
5.4 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf .....	35



<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG.....</b>	<b>36</b>
6.1	1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel .....	36
6.2	2. Geltungsbereich - „Gewerbebeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer- Siedlung (G 17).....	37
<b>7.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>39</b>
8.1	Einleitung.....	39
8.1.1	Vorbemerkungen.....	39
8.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des FNP.....	42
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 2. Änderung des FNP von Bedeutung sind .....	44
8.1.4	Ergebnisse des Scoopings.....	47
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	48
8.2.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Plans .....	48
8.2.2	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Plans und anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	49
8.2.2.1	Methodik.....	49
8.2.2.2	Einzelflächenbezogene Konfliktanalyse und Alternativenprüfung .....	51
8.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.....	67
8.3	Zusätzliche Angaben.....	68
8.3.1	Methodik.....	68
8.3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	68
8.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	68
8.3.4	Zur Erstellung des Umweltberichtes genutzte Quellen.....	69
<b>9.</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAP. 1 BIS 7.....</b>	<b>70</b>

**ANLAGE:**

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 09.08.2018)
- Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Werksverkaufs der Fa. Wolf Wurstwaren in Schmölln, Am Kemnitzgrund (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 06.08.2019)



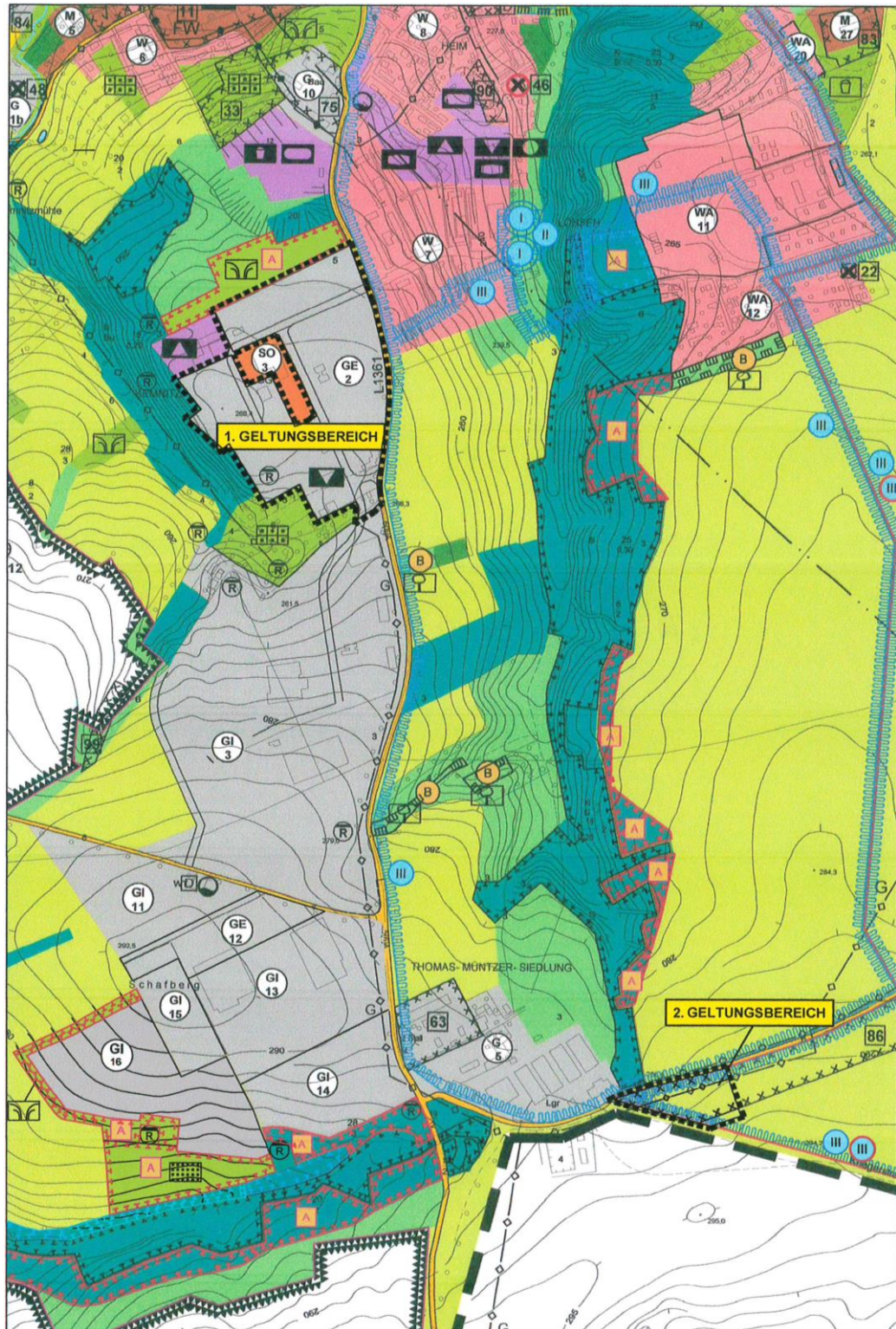
## 1. ANLÄSSE UND ZIELE DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP)

### **PRÄAMBEL:**

Für die Stadt Schmölln existiert seit dem 14.06.2014 ein rechtswirksamer FNP sowie seit dem 10.02.2018 die rechtswirksame 1. Änderung des FNP. Beide Unterlagen bilden in Verbindung mit dem vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 15.12.2016 beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln“ (**EHZK**), der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln vom 09.08.2018 sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 06.08.2019 zu dieser Auswirkungsanalyse die wesentlichen Grundlagen für den 2. Entwurf der 2. Änderung des FNP.



**Auszug aus dem seit dem 14.06.2014 wirksamen FNP und dessen 1. Änderung vom 10.02.2018 für die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung des FNP und dessen Umgebung inclusive der wesentlichen Teile der Legende:**









# DARSTELLUNGSINHALT DES WIRKSAMEN FNP SCHMÖLLN VON 2014 SOWIE DER WIRKSAMEN 1. ÄNDERUNG DES FNP VON 2018

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MIT NUMMERIERUNG)

( § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)

z.B.		
z.B.		ALLGEMEINE WOHNGEBIETE ( § 4 BauNVO)
z.B.		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN ( § 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
		GEWERBEGEBIET ( § 8 BauNVO)
		INDUSTRIEGEBIET ( § 9 BauNVO)
		SONSTIGE SONDERGEBIETE (MIT ZWECKBESTIMMUNG) ( § 11 BauNVO)
	BG	BAU- UND GARTENMARKT/GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTL. UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

( § 5 Abs.2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB)

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	SCHULE



## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

( § 5 Abs.2 Nr. 3 und Abs.4 BauGB)

	SONST. ÜBERÖRTL. UND ÖRTL. HAUPTVERKEHRSSTRAßE
---	--

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

( § 5 Abs.2 Nr.2 Buchstabe b und Nr.4 BauGB)

	ZWECKBESTIMMUNG: WASSER
	ABWASSER (REGENÜBERLAUFBECKEN, REGENRÜCK- HALTEBECKEN)



## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

( § 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs.4 BauGB)

	UNTERIRDISCH
G	GAS

## GRÜNFLÄCHEN

( § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB)

	ZWECKBESTIMMUNG:
	DAUERKLEINGÄRTEN
	SPIELPLATZ
	GEHÖLZFLÄCHE

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

( § 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs.4 und 4a BauGB)

	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:</u> SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER- GEWINNUNG, TRINKWASSERSCHUTZZONE
	<u>VERMERK:</u> IN AUSSICHT STEHENDE UND SCHUTZBEDÜRFTIGE WASSERSCHUTZGEBIETE
	<u>HINWEIS:</u> DIESE DARSTELLUNG BEINHÄLTET BEI GLEICHER LAGE DIE FESTGESETZTE ALS AUCH DIE SCHUTZBEDÜRFTIGEN WASSERSCHUTZGEBIETE

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

( § 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs.4 BauGB)

	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN FÜR GRÜNLAND
	FLÄCHEN FÜR WALD

## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs.4 BauGB)



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SCHUTZ- UND PFLEGEMAßNAHMEN)

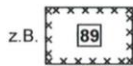


FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN =GEPLANTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES WIRKSAMEN FNP VON 2014



### KENNZEICHNUNG:

UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND, MIT NUMMERIERUNG (§5 Abs.3 Nr. 3 BauGB)



### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

SCHUTZBEREICH VERTEIDIGUNGSANLAGE GLEINA (2.5KM- UND 5KM-RADIUS) (§5 Abs.4 BauGB)



BAUSCHUTZBEREICH REGIONALFLUGHAFEN LEIPZIG-ALTENBURG IN NOBITZ (15 KM RADIUS)

### 1.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel

Entsprechend § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne (also auch des FNP) die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln“ (EHZK) von 2016.

Gemäß dem EHZK wurde **im südlichen und südwestlichen Stadtraum von Schmölln, zu dem auch der 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP gehört, eine Unterversorgung** hinsichtlich der Einzelhandelsnahversorgung festgestellt. Davon ist insbesondere das Wohngebiet „Heimstätte“ betroffen, wo seit vielen Jahren ein ehemals in der Lohsenstraße vorhandener Supermarkt leer steht. Auch in den Bereichen der Sommeritzer Straße sowie zwischen Kummerschen Weg und Lohsenwald, die ebenfalls zum südlichen Stadtraum von Schmölln gehören, wurde fehlende Nahversorgung konstatiert.

Bisher anvisierte Reaktivierungen dieser Leerstandsobjekte für den Handelssektor mit insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> bisheriger Verkaufsfläche verliefen bisher erfolglos und wurden deshalb nicht weiter verfolgt. Diese Objekte sind für den Handel wahrscheinlich wegen der im Handelssektor aktuell nachgefragten Flächengrößen zu klein. Eine Nachnutzung dieser Objekte durch den Einzelhandel ist somit nicht absehbar. Wenn diese Leerstandsobjekte jedoch wieder mit Handelsnutzungen belegt werden, ist zum Schutz vor Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darauf zu orientieren, dass dort keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden. Im, nach der Verlagerung von ALDI in die Straße Am Kemnitzgrund (SO 7), ebenfalls leerstehenden Handelsstandort in der Bergstraße sind perspektivisch auch keine zentrenrelevanten Sortimente mehr zuzulassen. Zu beachten





sind in diesem Zusammenhang die bestehenden Baugenehmigungen zu den leerstehenden Einzelobjekten, die weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.

Um der bestehenden Unterversorgung der Bevölkerung hinsichtlich des nahversorgenden Einzelhandels im südlichen/südwestlichen Stadtraum des Hauptortes Schmölln entgegen zu wirken und die aktuell bestehende erhebliche Überlagerung der Versorgungsbereiche von zwei Lebensmitteldiscountern an der Bergstraße zu entspannen, erfolgt im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP im SO 7 in Übereinstimmung mit dem EHZK von 2016 die Entwicklung eines Handelsstandortes.

Im EHZK wurde der Standort von SO 7 wegen den für den Handel optimalen Entwicklungsvoraussetzungen (sehr gute Erreichbarkeit, Fernwirkung, ausreichende Grundfläche, Möglichkeit der Präsentation aktuell nachgefragter attraktiver Handelskonzepte, gute Kopplungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen nahversorgungsrelevanten Sortimente) sowie zur Verbesserung der Handelsversorgung des mit Handel unterversorgten Süd-/Südwestraums von Schmölln (auf Grund des aktuellen Wegfalls von zwei Nahversorgern im Wohngebiet „Heimstätte“ [ehemals Extra-Markt] und in der Sommeritzer Straße [ehemals Penny] als **Potentialfläche für Einzelhandelsansiedlungen** ausgewiesen.

**Anlass** der 2. Änderung des FNP ist zum einen im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP in Verbindung mit Standortverlagerungen vorhandener Handelsstandorte (ALDI-Lebensmitteldiscounter, Werksverkauf Fleisch- und Wurstwaren) sowie einer angestrebten Konzentration dieser zu verlagernden Handelseinrichtungen im SO 7 die geplante kurzfristige Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (Standortverlagerung eines Lebensmittel-Discounters mit aktuell ca. 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und dessen VK-Erweiterung auf ca. 1.270 m<sup>2</sup> sowie Standortverlagerung eines Werksverkaufs von Fleisch- und Wurstwaren mit aktuell ca. 60 m<sup>2</sup> VK und dessen VK-Erweiterung auf ca. 230 m<sup>2</sup>) in Form eines großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 (3) BauNVO mit zusammen ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK.

Zum anderen besteht auch gemäß dem EHZK Schmölln ein Planungsanlass, da im südlichen/südwestlichen Stadtraum von Schmölln aufgrund der Schließung von 3 Lebensmittel-Nahversorgern eine **flächenhafte Unterversorgung des Handels** festgestellt wurde.

Ein weiterer Planungsanlass ist auch im ca. 700 m südlich von SO 7 liegenden Wurst- und Fleischwarenbetrieb (im Bereich des im FNP dargestellten GI 3) zu sehen, wo die dort für den bisherigen Werksverkauf beanspruchten Flächen für andere, gewerbliche Nutzungen benötigt werden und für den Werksverkauf und dessen Weiterentwicklung eine Alternative benötigt wird.

Auf Grund der aufgeführten Planungsanlässe ist im SO 7 die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, insbesondere für die Lebensmittelversorgung, auch als teilweise Kompensation für die im Süd-/Südwestraum von Schmölln zwischenzeitlich geschlossenen Handelseinrichtungen, vorzusehen und die dort bestehende, teils mangelhafte Versorgungsstruktur im Lebensmittelsektor entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen EHZK partiell anzupassen.

Gemäß § 11 (3) Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup>) nur in „Kerngebieten“ oder in für sie festgesetzten „Sonstigen Sondergebieten“ zulässig. Im wirksamen FNP der Stadt Schmölln von 2014 ist die gesamte Fläche des 1. Geltungsbereichs als „Gewerbegebiet“ GE 2 dargestellt. Somit kann die im Bereich von SO 7 in Bearbeitung befindliche 5. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße – Teilgebiet 1“ hinsichtlich eines dort geplanten Sondergebietes für einen „Großflächigen Lebensmittelmarkt“ nicht gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB aus dem aktuell wirksamen FNP entwickelt werden. Um die Einordnung eines „Großflächigen Lebensmittelmarktes“ zu gewährleisten, wird am Nordostrand des 1. Gel-



tungsbereichs der 2. Änderung des FNP eine Änderung hinsichtlich der Darstellung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

**Ein Ziel der 2. Änderung des FNP im 1. Geltungsbereich** ist es im SO 7, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines „Großflächigen Lebensmittelmarktes“ unter Beachtung der bereits im Umfeld des 1. Geltungsbereichs vorhandenen Handelseinrichtungen zu schaffen. Dadurch sollen insbesondere die oben aufgeführten Defizite der Versorgung aus dem Lebensmittelsektor im Süd- und Südwestraum von Schmölln reduziert bzw. beseitigt werden sowie eine Konzentration bisher verstreut liegender Handelseinrichtungen erreicht werden. Zudem wird im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP auch eine partielle Umsetzung des EHZK angestrebt, indem eine im EHZK als „Potentialfläche für Einzelhandelsansiedlungen“ ausgewiesene Fläche für die Ansiedlung mit Lebensmittel-einzelhandel planerisch vorbereitet wird.

Zugleich ist durch die im 1. Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung im SO 7 erfolgte Darstellung eines „Großflächigen Lebensmittelmarktes“ auch der Schutz des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichs zu gewährleisten.

## **1.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)**

Die hier tätige LHG-Landhandelsgesellschaft eG Schmölln ist als Dienstleister von regional tätigen Landwirtschaftsbetrieben sowie der Bevölkerung tätig und gehört zum vor- bzw. nachgelagerten Bereich der Landwirtschaft. Die LHG beschäftigt sich mit dem Handel von festen Brennstoffen, Heizöl, Diesel, Biodiesel, Futtermitteln und Pflanzenölen, der Bearbeitung und Lagerung von festen und flüssigen Düngemitteln, der Verarbeitung und der Produktion von Mischfuttermitteln, dem Anbau, der Aufbereitung und der Beizung von Saatgut sowie dem Handel, der Lagerung, der Aufbereitung und dem Verkauf von Getreide, Ölsaaten, Mais und Leguminosen.

Im westlichen Abschnitt des 2. Geltungsbereichs ist als bauliche Anlage bereits eine Saatgutaufbereitungsanlage vorhanden.

Der **Anlass** der 2. Änderung des FNP resultiert im 2. Geltungsbereich aus der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung der ortsansässigen Landhandelsgesellschaft, deren Hauptstandort sich unmittelbar westlich an den 2. Geltungsbereich anschließt. Der aus der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes für die notwendigen Verarbeitungs-, Aufbereitungs- und Lagerkapazitäten resultierende Flächenbedarf soll wegen der effektiver zu gestaltenden inneren Betriebsabläufe in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes sowie in Bezug zu den in der Region vorhandenen umfangreichen Landwirtschaftsflächen und den Landwirtschaftsunternehmen abgedeckt werden.

Auf Grund des umgebenden ländlichen Raumes mit seinen umfassend landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzt die Erweiterung dieses Landhandelsstandortes im Altenburger Land wegen der räumlichen Nähe zu den Landwirtschaftsflächen und -unternehmen auch eine gewisse regionale wirtschaftspolitische Bedeutung. Regional geerntete landwirtschaftliche Produkte könnten so in noch größerem Umfang als bisher ohne große Transportwege in derselben Region gelagert und weiter verarbeitet werden, wodurch unter anderem auch eine Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen erreicht wird.



Im rechtswirksamen FNP von 2014 ist der 2. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß dieser FNP-Darstellung kann hier keine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen des Landhandels-Betriebs stattfinden.

Um gemäß dem konkreten Bedarf der LHG-Landhandelsgesellschaft eG Schmölln, in der Nähe ihrer bestehenden Anlagen sowie in verkehrsgünstiger Lage (Nähe zu den Landesstraßen L 1359 und L 1361) eine Fortentwicklung ihres Gewerbebetriebes sowie die Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten, wird im 2. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP die Darstellung einer gewerblichen Baufläche angestrebt. Dadurch wird auch in der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

**Ziel der 2. Änderung des FNP im 2. Geltungsbereich** ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandes sowie für die dazu notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Dadurch soll die Lagerung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung der regional geernteten landwirtschaftlichen Produkte besser als bisher unmittelbar in der Region erfolgen und Umweltbeeinträchtigungen durch Transportreduzierungen minimiert werden.

Im 2. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP ist keine Unterbringung von Handelsfunktionen vorgesehen.



## 2. DIE 2. ÄNDERUNG DES FNP IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT

### Allgemeines:

Die am 01.01.2019 erfolgte Eingliederung von fünf neuen Ortsteilen in die Stadt Schmölln wurde weder im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln“ (**EHZK**), noch in der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 09.08.2018) oder in der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 06.08.2019 zur Auswirkungsanalyse integriert. Hinsichtlich der fünf neuen Ortsteile erfolgten in der 2. Änderung des FNP keine Ergänzungen zu diesen Konzepten/Analysen, da die mit der 2. FNP-Änderung einhergehende Standortverlagerung der beiden Handelseinrichtungen mit ca. 630 m<sup>2</sup> nur eine sehr geringe Verkaufsflächenerweiterung (in Relation zu ca. 18.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in Schmölln) erfolgt. Zudem gehören die fünf neu eingegliederten Ortsteile bereits überwiegend zum Versorgungsbereich des Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz, so dass die neuen Ortsteile bereits bei den Gesamtbetrachtungen dieser Konzepte und Analysen mit betrachtet worden sind.

Im Zuge der Bearbeitung der 2. Änderung des FNP wurde die Planung beider Geltungsbereiche in den gesamtstädtischen Kontext gestellt.

Im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP erfolgt gegenüber dem wirksamen FNP auf Grund der Darstellung des Sonstigen Sondergebiets SO 7 „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ gegenüber der im wirksamen FNP eine Reduzierung des dargestellten Gewerbegebiets GE 2 um ca. 1,4 ha. Im 2. Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung wird durch die dort erfolgte zusätzliche Darstellung der gewerblichen Baufläche G 17 (ca. 1,6 ha) in der Gesamtstadt die gewerbliche Flächengröße um etwa 0,2 ha vergrößert.

Im Rahmen des Konkretisierungsspielraumes wird im parallel zu dieser 2. FNP-Änderung laufenden B-Plan-Verfahren („Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße Teilgebiet I – 5. Änderung“) davon ausgegangen, dass im geplanten SO 7 „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ als Annexhandel auch ein geplanter Werksverkauf für Fleisch- und Wurstwaren sowie unter Bezugnahme auf das angrenzende Gewerbegebiet GE 2 als weitere Gewerbebetriebe eine gastronomische Einrichtung sowie ein Frischdienst (Vorbereitung und Bereitstellung von Frischeprodukten des Fleisch- und Wurstwarengewerbes für Großkunden) eingeordnet werden können.

Im 2. Geltungsbereich erfolgt anstatt der im wirksamen FNP dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in der 2. FNP-Änderung auf ca. 1,6 ha die Darstellung der gewerblichen Baufläche G 17.

Unter Berücksichtigung der im 1. Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung erfolgten Reduzierung von GE 2 um ca. 1,4 ha entsteht in der Gesamtstadt eine geringfügige Kapazitätserweiterung der gewerblichen Flächen um ca. 0,2 ha. Durch die geplante gewerbliche Baufläche G 17 erhöht sich die Gesamtsumme der Bauflächen in Schmölln kleinflächig um ca. 1,6 ha.

Damit die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im SO 7 nicht zu Lasten des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichs geht, wird bereits auf der Ebene des FNP gemäß der in der Planzeichenerklärung dargestellten Art der baulichen Nutzung im angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 solcher Einzelhandel ausgeschlossen, der zentrenrelevante Sortimente enthält.

Unter Berücksichtigung des EHZK erfolgt mit der Umsetzung des Großflächigen Lebensmittelmarktes in SO 7 sowie der Aufgabe eines Handelsbetriebes im bisherigen Standort an der Bergstraße im Hauptort Schmölln eine ausgewogenere Verteilung der Handelsstandorte.



Durch den Wegfall einer Teilfläche des GE 2 (in der 2. FNP-Änderung geplant als SO 7), welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Heimstätte“ befindet, erfolgt eine Entspannung der nutzungsseitig beeinträchtigten Nachbarschaftslage zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Die am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Schmölln im 2. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP vorgenommene Darstellung der kleinflächigen, zusätzlichen gewerblichen Baufläche G 17 schließt nutzungsverträglich an die unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbebestände an und sichert nachhaltig vorhandenes Gewerbe und dessen maßstäbliche Erweiterung.

## **2.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel**

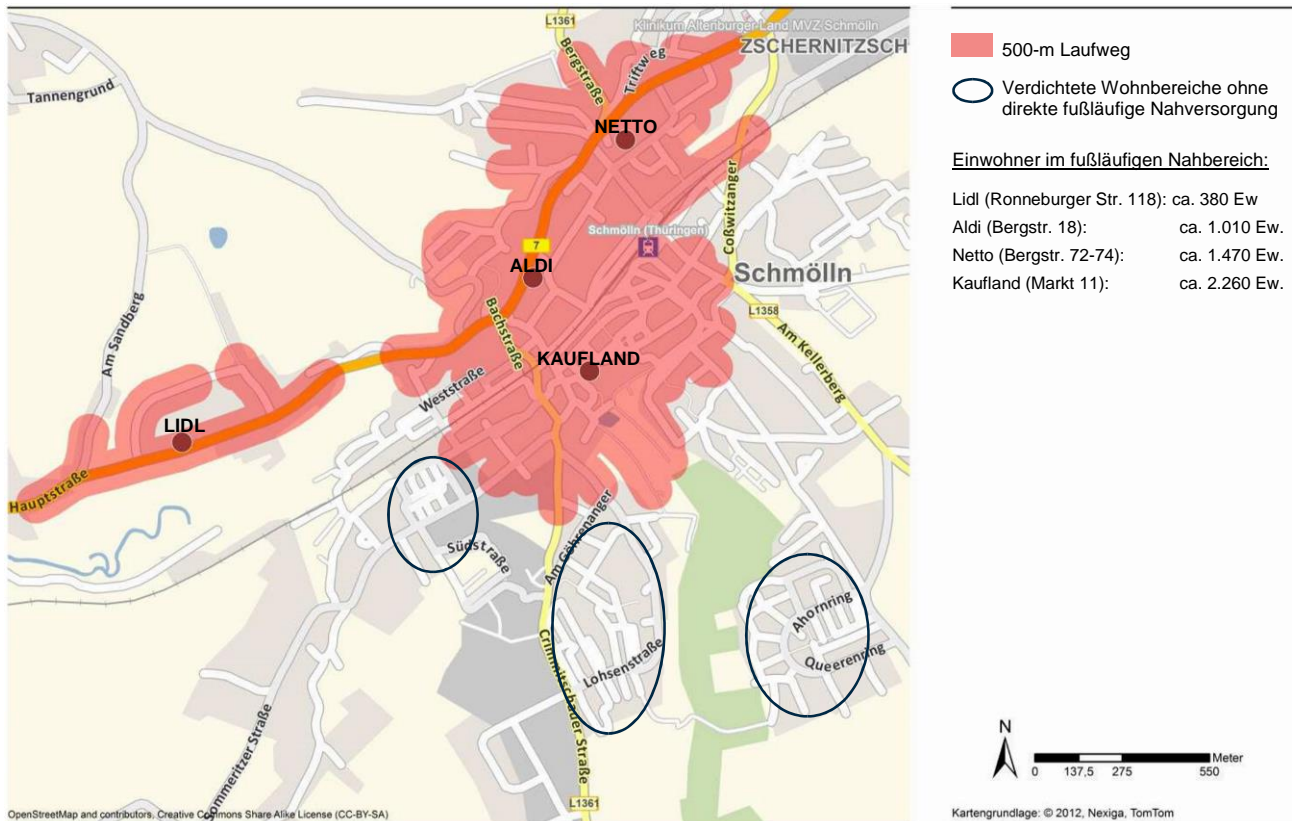
Gemäß dem vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 15.12.2016 beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln“ (EHZK) stellt sich in Schmölln die räumliche Verteilung des Einzelhandels so dar, dass die meisten Handelsbetriebe ihren Standort in der Innenstadt haben. Hier befindet sich demzufolge auch der einzige zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Schmölln. Mit Ausnahme von „Kaufland“ (großflächiger Lebensmittelmarkt, ca. 3000 m<sup>2</sup> VK) ist die Innenstadt durch kleinteilige Fachgeschäfte geprägt.

Zudem sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Stadt Schmölln unweit nördlich davon zwei Nahversorgungsstandorte vorhanden (Bergstr.: Aldi und Netto), deren Einzugsgebiete sich erheblich überlagern.

Die Handelsstruktur wird ergänzt durch zwei „Sonderlagen“ im westlichen Stadtraum (Fachmarkttagglomeration in der westlichen Ronneburger Straße) bzw. im südwestlichen Stadtbereich (Am Kemnitzgrund - Baumarkt „Leitermann“)

Zudem befinden sich gering verdichtete „Streulagen“ in der Sommeritzer Str. und in der Altenburger Str. In drei peripheren Ortslagen sind weitere Einzelhandelsanbieter vorhanden (Landhandel in Schmölln, Thomas-Müntzer-Siedlung, KSN-Baufachmarkt in Nitzschka).

## Fußläufige Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schmölln:



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln von 2016 ; BBE Handelsberatung GmbH Büro Erfurt

Hinsichtlich der Nahversorgungsstruktur wird der Großteil der Einwohner in der Kernstadt von Schmölln derzeit adäquat versorgt. **Eine Unterversorgung hinsichtlich der Nahversorgung besteht allerdings im südlichen bzw. südwestlichen Stadtraum**, da insbesondere im verdichteten Wohngebiet „Heimstätte“ keine entsprechende Nahversorgung mehr vorhanden ist. Auch in den südwestlichen Stadtbereichen im Bereich der Sommeritzer Straße sowie zwischen Kummerschen Weg und Lohsenwald (Ahornring/Queerenring) wurde im EHZK eine fehlende Nahversorgung festgestellt.

Der geplante Einzelhandelsstandort (SO 7), verkehrsgünstig an der L 1361 gelegen, wird, ohne den Hauptort Schmölln mit Zielverkehr zu belasten, insbesondere die Nahversorgung des größten Wohngebietes der Stadt Schmölln, die „Heimstätte“ sowie der südlichen Ortsteile von Schmölln verbessern und auch die im zentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz liegenden ländlichen Orte, insbesondere südlich von Schmölln, effektiver versorgen. Zudem ist in der heutigen Zeit davon auszugehen, dass die immer älter werdenden Einwohner nicht mehr so oft wie in der Vergangenheit zu den Handelseinrichtungen laufen werden, sondern dass auch für kurze Wege, wegen der Bequemlichkeit und wegen den oftmals umfangreichen Einkaufsmengen, immer mehr das Kfz benutzt wird oder von betreuenden Personen der Einkauf mit dem Kfz erledigt wird.

Die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels werden im EHZK auf Grund der absehbaren demografischen Entwicklung nur als gering eingestuft. In den Bereichen Lebensmittel, Sanitätswaren, Baummarktartikel, Optik, Fahrräder ist kein quantitativer Entwicklungsbedarf vorhanden, während sich in den anderen Branchen geringe bis marginale Erweiterungsgrößen ergeben. Diese geringfügigen Erweiterungen sind jedoch nur als Arrondie-

zungsspielräume anzusehen und reichen nicht aus, um einen neuen Einzelhandelsbetrieb der entsprechenden Branche anzusiedeln.

**Ab dem Entwurf der 2. Änderung des FNP vom 26.11.2018 entfällt die im frühzeitigen Entwurf vom 31.01.2018 noch angestrebte Einordnung eines Drogeriemarktes.** Somit entfällt planerisch eine Handelseinrichtung, die zu einem hohen Anteil innenstadtrelevant und gesamtstädtisch wirksam gewesen wäre, so dass ohne einen Drogeriemarkt dem aktuell geplanten Handelsstandort „Am Kemnitzgrund“ nunmehr eine klare Funktion hinsichtlich der prioritären Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zukommen wird.

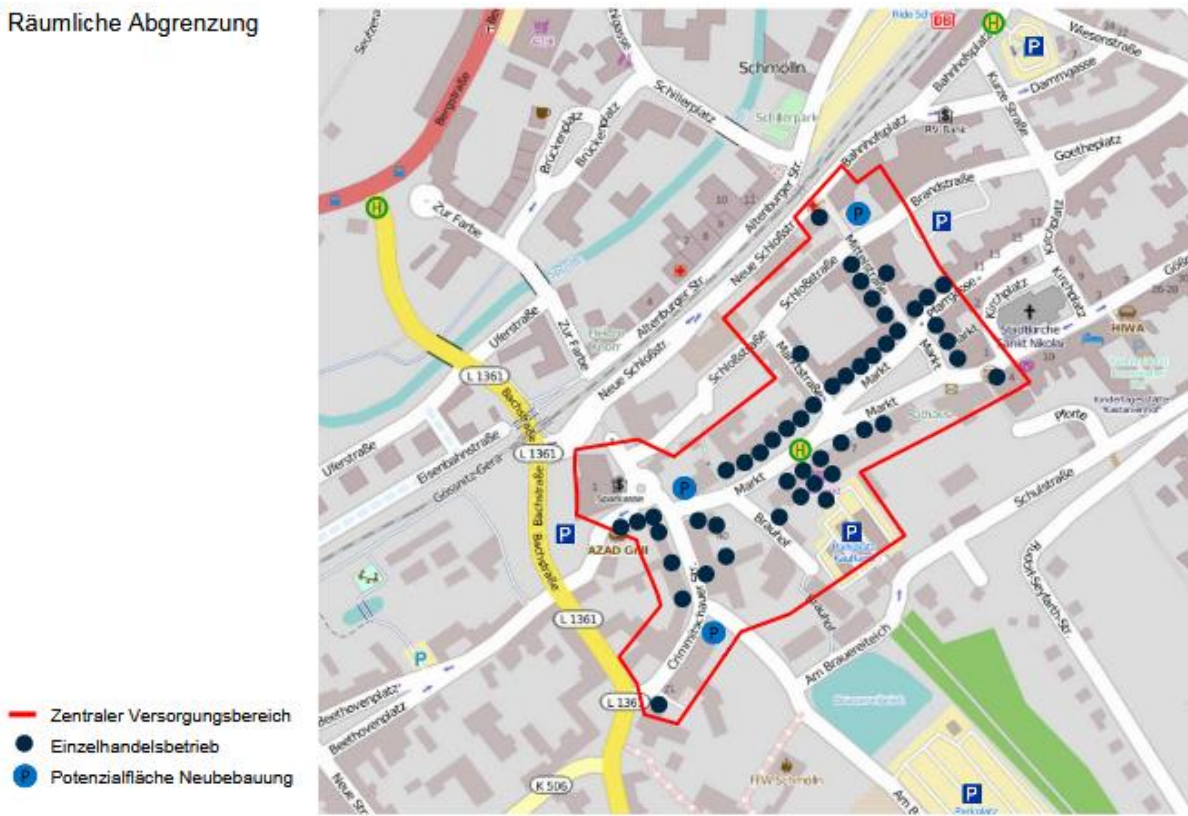
Der 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP wird im EHZK als Potentialstandort „Crimmitschauer Straße“ für nahversorgungsrelevante Sortimente für einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt als Ankerbetrieb sowie den Werksverkauf (Fleisch- und Wurstwaren Fa. Wolf) ausgewiesen.

Hier ist vorgesehen, hinsichtlich des Lebensmittelversorgers den Aldi-Standort von der Bergstr. und den Werksverkauf der Fa. Wolf in den 1. Geltungsbereichs der 2. Änderung des FNP (Am Kemnitzgrund) zu verlagern und dort zu konzentrieren.

Zudem wird zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur Vermeidung eventueller Entwicklungen von Handelsagglomerationen in dem im Umfeld von SO 7 liegenden Gewerbegebiet GE 2 die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels ausgeschlossen.

### Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Schmölln“:

Räumliche Abgrenzung



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln von 2016 ;  
BBE Handelsberatung GmbH Büro Erfurt



Dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ in Schmölln mit seinem umfassenden Handelsflächen- und Sortimentsangebot steht gemäß dem EHZK aktuell kein überdimensioniertes Angebot an dezentralen Handelsstandorten gegenüber. Demzufolge sind bei der geplanten Entwicklung des Lebensmittelmarkt-Standortes in SO 7 „Am Kemnitzgrund“ **keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Stadt Schmölln zu erwarten**, zumal es sich beim geplanten Einzelhandelsstandort überwiegend um Standortverlagerungen bereits vorhandener Handelseinrichtungen (Aldi, Werksverkauf Fleisch- und Wurstwaren) handelt.

Auch kommt es gemäß der GMA-Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 1 dieser Begründung) wegen der insgesamt stabilen Lage des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Schmölln“ mit ihrem leistungsfähigen Magnetbetrieb „Kaufland“ und den durch die Verlagerung bzw. Erweiterung des ALDI-Marktes sowie des Werksverkaufs „Fleisch- und Wurstwaren“ lediglich zu erwartenden geringen Umsatzverteilungseffekten nicht zu negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich von Schmölln.

Die bisher durch Aldi versorgten Stadtareale werden nach dessen Standortverlagerung auf Grund der aktuellen Überlagerungen der Versorgungsbereiche von Aldi mit denen von Netto (entlang der Bundesstraße B 7) bzw. mit „Kaufland“ nicht unterversorgt sein, da Netto und Kaufland an den bisherigen Standorten verbleiben.

Auf Grund der zu erwartenden Verkaufsflächen-Dimensionen entsteht im SO 7 ein neuer „Großflächiger Lebensmittelmarkt“. Die detaillierte Sortimentspalette sowie die zulässige Verkaufsflächengröße werden im Rahmen des bestehenden Konkretisierungsspielraumes in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgesetzt.

Zum Schutz des innerstädtischen Versorgungsbereichs von Schmölln erfolgt im an SO 7 südlich und westlich angrenzenden GE 2 der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Schmöllner Einzelhandels ist wegen der regionalplanerisch vorgesehenen Funktionsteiligkeit des Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz **auch die Handelssituation in der Nachbarstadt Gößnitz mit zu betrachten**, die Bestandteil des funktionsteiligen Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz ist.

Zwischen Schmölln und Gößnitz besteht seit 2009 ein raumordnerischer Vertrag zum Städteverbund Schmölln-Gößnitz.

In der Stadt Gößnitz sind 28 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. knapp 1,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner vorhanden. Der Gößnitzer Einzelhandel stellt sich im Vergleich zu Schmölln kleinteiliger dar. Es sind in Gößnitz lediglich drei größere Handelsbetriebe (2 Lebensmitteldiscounter und ein Möbelhaus) vorhanden. Außer dem Möbelhaus befinden sich alle anderen Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt.

In der GMA-Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes wird für Gößnitz im Bereich Neumarkt, Braustraße und Freiheitsplatz ein sehr kleinflächiger, zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ aufgeführt.

Im gesamten Innenstadtbereich von Gößnitz sind verstärkt Leerstände von Einzelhandelseinrichtungen vorzufinden, so dass hier der Ansiedlung von Einzelhandel wegen der recht geringen Einwohnerzahl von Gößnitz (ca. 3.500 EW) und der Strahlkraft des Einzelhandels von Meerane, insbesondere von der ca. 6 km entfernten Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet „Südwest“, deutliche Grenzen gesetzt sind.





Durch die wegen der Planung von SO 7 erzeugte geringe Verkaufsflächenvergrößerung und die geringen Umsatzverteilungseffekte werden gemäß den Aussagen des EHZK, der GMA-Analyse und der ergänzenden Stellungnahme dazu **für den zentralen Versorgungsbereich in Gößnitz keine negativen Auswirkungen entstehen.**

## **2.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)**

Relevant für die Betrachtung im gesamtstädtischen Kontext sind die geplanten gewerblichen Anlagen zur Bearbeitung, Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten im Anschluss an die bestehende dienstleistende Saatgutaufbereitung südlich der Landesstraße L1359, nicht der Einzelhandelssektor des Landhandels-Betriebes, welcher durch die geplante Standorterweiterung nicht verändert. Somit ist die Standorterweiterung des Landhandels-Betriebs als gewerbliche Nutzung anzusehen, die in der 2. Änderung des FNP als „gewerbliche Baufläche“ G 17 dargestellt ist.

Hinsichtlich der gesamtstädtischen Betrachtung befindet sich die Erweiterungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Gewerbes (Hauptstandort der Landhandels-gesellschaft) der gewerblichen Baufläche G 5 des FNP Schmölln in Randlage des bisher bebauten Siedlungskörpers des Hauptortes Schmölln. Somit bestehen wirtschaftlich günstige Verknüpfungsmöglichkeiten und die Nutzung von Synergien zwischen Erweiterungs- und Bestandsstandort sowie zu den in der Region und überregional tätigen und mit der Landhandels-gesellschaft eng kooperierenden Landwirtschaftsunternehmen ist gegeben. Ein Standort ohne räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Anlagen des Landhandels würde keine wirkungsvolle, effektive Ausnutzung vorhandener Synergien ermöglichen.

Zugleich entspricht die Ortsrandlage des Gesamt-Standortes an der Schnittstelle zwischen Landwirtschaftsflächen und der Bevölkerung des Hauptortes Schmölln dem Unternehmensprofil, welches sowohl Kontakte zur Landwirtschaft als auch zu den unmittelbaren Endverbraucher (Bevölkerung) unterhält.

Auch auf Grund der verkehrsgünstigen Lage (Nähe zu den Landesstraßen L 1359 und L 1361 sowie nur ca. 3 km Entfernung bis zur südlich liegenden Bundesautobahn A 4) ist der geplante Erweiterungsstandort wegen dem recht umfangreichen Transportaufkommen dieses Unternehmens mit Lkw für die angestrebte Nutzung prädestiniert.

Die nächstgelegenen Bauflächen nordwestlich des 2. Geltungsbereichs der 2. Änderung des FNP sind gewerblich geprägt und beinhalten gegenüber der geplanten Erweiterungsfläche hinsichtlich ihrer Nutzungen kein Konfliktpotential. Es handelt sich hier um die Fortführung der landhandelstypischen Nutzungen (siehe auch Kap. 1.2 dieser Begründung)

Gemäß dem EHZK („Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln“ - vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 15.12.2016 beschlossen) ist der bestehende Landhandel-Standort einer von drei peripheren Ortslagen der Einzelhandelsanbieter, wo außer Bau- und Gartenmarktartikeln sowie Eisenwaren auch Tiernahrung angeboten werden.

Hinsichtlich der aktuellen Verkaufsflächen oder der Sortimentsstruktur wird es durch die in der 2. Änderung des FNP vorgesehene Erweiterung des Landhandels im Bereich Bearbeitung, Aufbereitung und Lagerung von Landwirtschaftsprodukten keine Veränderungen und somit keine Wirkungen auf die Handelsstruktur der Stadt Schmölln geben.



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)

##### 3.1.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel

Im Lep vom 05.07.2014 ist im Ziel 2.2.9 Schmölln zusammen mit Gößnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum festgelegt worden.

Entsprechend dem Grundsatz 2.2.10 des Lep sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt auch die Handelsfunktion. Demzufolge sind gemäß diesem Grundsatz auch im Plangebiet großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zulässig.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 des Lep soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Ausrichtung auf die Zentralen Orte ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 des Lep soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die Ausschöpfung der Potentiale für die Nachverdichtung.

Im SO 7 wird sowohl dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ als auch der „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ entsprochen, da für diese Fläche bereits rechtswirksam Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet besteht.

Im Ziel 2.6.1 des Lep ist formuliert, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig ist (**Konzentrationsgebot**).

Gemäß den Grundsätzen G 2.6.2 bis 2.6.4 des Lep soll sich die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (dazu zählen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment soll in städtebaulich integrierter Lage erfolgen (**Integrationsgebot**).

Da sich der geplante großflächige Lebensmittelmarkt von SO 7 in Schmölln, einem Hauptort des funktionsteiligen Mittelzentrums „Schmölln-Gößnitz“ befindet, wird das Konzentrationsgebot grundsätzlich erfüllt.

Dem Kongruenzgebot wird im Falle von SO 7 entsprochen, da damit sowohl der Versorgungsfunktion als auch dem Einzugsbereich des mittelzentralen Ortes „Schmölln-Gößnitz“ entsprochen wird und kein über den Verflechtungsbereich dieses zentralen Ortes hinaus gehendes Einzugsgebiet erschlossen wird.

Grundsätzlich ist hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen darauf zu verweisen, dass es sich bei den geplanten Handelseinrichtungen um bereits existierende Handelseinrichtungen handelt, die lediglich hinsichtlich ihrer Lage verändert werden und deren Verkaufsflächen von



bisher ca. 800 m<sup>2</sup> VK (ALDI: ca. 740 m<sup>2</sup>; Werksverkauf: ca. 60 m<sup>2</sup>) auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK (ALDI: ca. 1.270 m<sup>2</sup>; Werksverkauf: ca. 230 m<sup>2</sup>) erweitert werden.

**Durch die geplante Einordnung eines Lebensmittelmarktes in Verbindung mit einem angehängten Werksverkauf für Fleisch- und Wurstwaren im SO 7 wird auf Grund von in den letzten Jahren erfolgten Schließungen mehrerer Handelseinrichtungen mit zusammen ca. 1.900 m<sup>2</sup> VK im südlichen/südwestlichen Stadtgebiet von Schmölln die fehlende verbrauchernahe Versorgung partiell kompensiert.**

Mit je ca. 5 % in Schmölln in den beiden zentralen Versorgungsbereichen von Schmölln und Gößnitz bewegen sich gemäß der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln“ (siehe Anlage 1 dieser Begründung) die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den geplanten Handelsstandort auf einem nicht relevanten Niveau. Da das künftige Einzugsgebiet des Handels im SO 7 nicht über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums „Schmölln-Gößnitz“ hinaus reicht, ist auch eine Beeinträchtigung anderer Orte hinsichtlich des Handels ausgeschlossen.

Unter Bezugnahme auf die Begründung zum Grundsatz G 2.6.4 des Lep hinsichtlich des Integrationsgebotes ist der in SO 7 geplante großflächige Lebensmittelmarkt mit angehängtem Werksverkauf von Fleisch- und Wurstwaren teilweise als städtebaulich integriert anzusehen, da sich SO 7 in unmittelbarer Nachbarschaft und somit im Siedlungszusammenhang zum baulich prägenden größten Gewerbestandort von Schmölln entlang der Crimmitschauer Straße, zum Bau- und Gartenmarkt im SO 3 und zur Großwohnsiedlung „Heimstätte“ im W 7 befindet. Zudem entspricht SO 7 dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schmölln von 2016 (Ausweisung als „Potentialfläche für Einzelhandelsansiedlungen“) und ist über die Buslinien auf der Crimmitschauer Straße und im südlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie über die Fuß- und Radwegeverbindungen im unmittelbaren Umfeld in die verschiedenen Verkehrsnetze eingebunden.

Der in SO 7 geplante Handel besitzt auf Grund des unmittelbar östlich der Crimmitschauer Straße angrenzenden, mehrgeschossigen Wohngebietes „Heimstätte“ auch eine entsprechende Verbrauchernahe und verbessert mit seiner Realisierung die aktuelle Situation hinsichtlich der unzureichenden Nahversorgung. Südlich des Plangebiets befindet sich der großflächige Gewerbe- und Industriestandort „Crimmitschauer Straße“. Zudem ist der Handelsstandort Teil des planerischen, gesamtstädtischen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schmölln“ (EHZK), wo er als „Potentialfläche für Einzelhandelsansiedlungen“ ausgewiesen ist. Außerdem ist der Standort unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr in der Crimmitschauer Straße angeschlossen sowie in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Hinsichtlich des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes mit dem daran angehängten, kleinflächigen Werksverkauf für Fleisch- und Wurstwaren und dem ca. 100 m südwestlich davon liegenden und durch Gewerbeflächen und Straßen separat liegenden Bau- und Gartenmarkt (Leitermann) ist auf Grund der getrennten Standorte und der daraus resultierenden fehlenden räumlichen und funktionalen Verknüpfungen nicht von einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (Ziel Z 2.6.5) auszugehen.

Die im SO 7 geplante Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsstandortes, die Überwindung der Unterversorgung des südlichen Stadtraumes von Schmölln sowie die Verbesserung der Lebensmittelversorgung der im südlichen Stadtgebiet von Schmölln liegenden Ortsteile, der insbesondere südlich von Schmölln liegenden ländlichen Gemeinden im mittelzentralen Versorgungsbereich, die Nutzung des bestehenden Nachverdichtungspotentials in einem bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Gebiet, die nachhaltige Sicherung der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung im Süd-/Südwestraum des Hauptortes Schmölln und die nicht zu erwartende Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Handelsstandorte



oder der zentralen Versorgungsbereiche von Schmölln und Gößnitz entsprechen den aufgeführten Grundsätzen bzw. Zielen des Lep.

### 3.1.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)

Da im 2. Geltungsbereich beim bestehenden Landhandel die Erweiterung der Anlagen zur Bearbeitung, Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten südlich der Landesstraße L1359 und nicht der Sektor des Einzelhandels, der mit der geplanten Standorterweiterung nicht verändert wird, vorgesehen ist, sind hier landesplanerische Aspekte zum Einzelhandel ohne Relevanz. Es erfolgt lediglich die Betrachtung der geplanten gewerblichen Entwicklung aus landesplanerischer Sicht.

Im Lep 2025 ist Schmölln gemeinsam mit Gößnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum festgelegt worden. Dieses Mittelzentrum befindet sich gemäß der Karte 2 - „Raumstrukturgruppen und -typen“ des Lep im Übergangsbereich zwischen dem „Raum mit besonderen **wirtschaftlichen** Handlungs- und demografischen Anpassungsbedarfen Altenburger Land“ sowie dem „Wirtschaftlich weitgehend stabilem Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen - Raum um die A 9/ Thüringer Vogtland“. Dies beinhaltet für das „Altenburger Land“, dass gemäß dem Grundsatz G 1.1.4 des Lep die zentrale Lage für die **Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und die Anpassung an den demografischen Wandel** zu nutzen ist. Zudem ist diesen Räumen bei Standortentscheidungen hinsichtlich wirtschaftlicher und demografischer Stabilisierung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Außerdem soll gemäß dem Grundsatz G 1.1.3 des Lep der „Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“ unter Ausnutzung lagebedingter Potentiale weiter gefestigt werden.

Schmölln liegt zwischen den unweit festgesetzten Entwicklungskorridoren der B 93 (Landesgrenze Sachsen - Altenburg - Landesgrenze Sachsen) und der A 4 (Landesgrenze Hessen - Eisenach - Gotha - Erfurt - Weimar - Jena - Gera - Landesgrenze Sachsen).

Gemäß dem Kap. 4.1 „Wirtschaft“ des Lep soll entsprechend der dortigen Leitvorstellung Nr. 2 „die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Thüringen unter Bereitstellung guter Investitionsbedingungen gestärkt werden“. Entsprechend der Nr. 3 dieser Leitvorstellungen „... soll die Wirtschaftskraft kleiner und mittlerer Unternehmen als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden“. Nach der Leitvorstellung Nr. 4 „sollen Wachstumspotenziale in allen Teilräumen, nicht nur in strukturstärkeren Landesteilen, gestärkt werden“. In der Nr. 6 der Leitvorstellungen wird ausgeführt, dass „mit der Fertigstellung des Autobahnnetzes verbundene Entwicklungs- und Wachstumschancen zur positiven Landesentwicklung zu nutzen sind“.

Gemäß der Leitvorstellung Nr.1 im Kap. 6.2 des Lep soll die Landwirtschaft für den ländlich strukturierten Raum als prägender Wirtschaftszweig erhalten und entwickelt werden.

Im Anhang „Landesentwicklungsmonitoring“ des Lep werden bei den Überprüfungs-Indikatoren für die funktionsteiligen zentralen Orte unter anderem auch die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Betriebe nach Beschäftigungsgrößenklassen aufgeführt. Daraus ist abzuleiten, dass die wirtschaftliche Weiterentwicklung der zentralen Orte ein landesplanerisches Ziel darstellt.



## **3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)**

### **3.2.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel**

Im RP-O vom 18.06.2012 ist im Kap. 1.2.3 Schmölln zusammen mit Gößnitz gemäß dem Lep als funktionsteiliges „Mittelzentrum“ übernommen worden.

Gemäß dem RP-O gehört Schmölln/Gößnitz raumstrukturell zum ländlichen Raum, in dem entsprechend dem Grundsatz G 1-4 des RP-O die Eigenentwicklung der Kommunen angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potentiale und Gegebenheiten erfolgen soll. Dabei sollen die Standortvorteile der Zentralen Orte hinsichtlich ihrer gebündelten Infrastrukturausstattung sowie ihrer verkehrlichen Netzknotenfunktion genutzt werden.

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll unter anderen durch die Innenentwicklung, die Erhöhung der Flächenproduktivität und die Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Mit dem geplanten SO 7 sowie dem Ausschluss von zentrenrelevantem Handel in GE 2 wird der angestrebten Innenentwicklung entsprochen, da für diese Flächen bereits rechtswirksames Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet besteht. Zudem trägt die zu besiedelnde, noch unbebaute Fläche von SO 7 zur Verbesserung der Flächenproduktivität bei und ermöglicht eine effektivere Ausnutzung bestehender stadtechnischer Infrastrukturen.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-4 des RP-O erfolgt mit der geplanten Bebauung eine bessere Auslastung eines bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Baugebiets.

Im Grundsatz G 2-5 des RP-O wird ausgeführt, dass zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren ist. Dabei ist der Zentralitätsfunktion eines Ortes bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beizumessen. Eine Neuanspruchnahme von Flächen erfolgt mit dieser Planung nicht, da hier, wie oben schon erwähnt, bereits Bauplanungsrecht besteht.

Entsprechend dem Kap. 2.3 des RP-O ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe (wie Schmölln/Gößnitz als „funktionsteiliges Mittelzentrum“) erforderlich. Zudem soll gemäß dem RP-O die Ansiedlung, Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur zulässig sein, wenn

- die verbrauchernahe Grundversorgung im Zentralen Ort, in benachbarten Zentralen Orten und in Gemeinden des Ländlichen Raumes,
- die ausgewogene Handelsstruktur im Zentralen Ort sowie
- die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und benachbarter Zentraler Orte

nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP sind gemäß der Raumnutzungskarte des RP-O keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Östlich wird der 1. Geltungsbereich von der regional bedeutsamen Straßenverbindung der Landesstraße L 1361 tangiert.

Mit der 2. Änderung des FNP wird im SO 7 und im GE 2 den regionalplanerischen Zielen entsprochen.



### 3.2.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)

Da im 2. Geltungsbereich beim Landhandel lediglich die gewerbliche Erweiterung von Anlagen zur Bearbeitung, Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten südlich der Landesstraße L1359 und nicht der Sektor des Einzelhandels, der mit der geplanten Standorterweiterung nicht verändert wird, vorgesehen ist, bleiben hier regionalplanerische Aspekte zum Einzelhandel ohne Erwähnung. Es erfolgt lediglich die Betrachtung der gewerblichen Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht.

Der 2. Geltungsbereich befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des RP-O **innerhalb des Vorranggebietes „Landwirtschaftliche Bodennutzung - LB 11 - Schmölln / Heyersdorf / Ponitz / Gößnitz / Schönhaide“**. Im Vorfeld der Planung erfolgte dazu im April 2016 die Prüfung hinsichtlich raumordnerischer und regionalplanerischer Aspekte durch die Regionale Planungsstelle Ostthüringen und die Obere Landesplanungsbehörde, Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 340. Es wurde bei der Prüfung von einer ca. 3 ha großen Planungsfläche ausgegangen, also fast dem Doppelten der aktuell geplanten gewerblichen Baufläche G 17.

Auf Grund der nachvollziehbar begründeten Standortwahl (angrenzend an bestehende Produktionsanlagen), der Lage an der Landesstraße L 1359 Straße und am Rand des Vorranggebietes LB 11 sowie wegen des relativ geringen Flächenverbrauchs, der unterhalb der regionalplanerischen Betrachtungsebene insbesondere hinsichtlich der Darstellbarkeit in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:100.000 liegt, wird gemäß der Mitteilung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 12.04.2016 die **Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 Thüringer Landesplanungsgesetz nicht erforderlich**.

Im RP-O vom 18.06.2012 ist im Kap. 1.2.3 Schmölln zusammen mit Gößnitz gemäß dem Lep als funktionsteiliges „Mittelzentrum“ übernommen worden.

Gemäß dem Grundsatz G 1-15 des RP-O soll sich Schmölln zur Sicherung seiner regional bedeutsamen Funktionen

- als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftlicher Leistungsträger profilieren
- umfassende Angebote an Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs erhalten sowie
- das Angebot an Arbeitsplätzen und die für Unternehmen hochwertige Infrastruktur verbessern.

**Darüber hinaus soll gemäß dem Grundsatz G 1-15 des RP-O in Schmölln/Gößnitz besonders die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes berücksichtigt werden.**

Die Funktionen Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen gemäß dem Grundsatz G 2-3 des RP-O so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Landschaftszersiedlung entgegengewirkt wird. Der 2. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP befindet sich gemäß dem RP-O verkehrsgünstig in der Nähe der Landesstraßen L 1359 und L 1361 („Regional bedeutsame Straßenverbindungen“).



### **3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln (EHZK)**

Im EHZK, das vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 15.12.2016 beschlossen wurde, werden in Fortführung der konzeptionellen Entwicklungsziele des ursprünglichen Flächennutzungsplans (FNP) folgende Aussagen getroffen, die für die 2. Änderung des FNP relevant sind.

Um einen Umsatzfluss aus dem Einzugsgebiet des Handels des teilfunktionalen Mittelzentrums Schmölln-Gößnitz zu erzielen, ist in Schmölln ein komplexes und umfassendes Einzelhandelsangebot erforderlich.

Zusammenfassend werden im EHZK Entwicklungspotentiale des Einzelhandels hinsichtlich der Branchen Drogerie, Zoobedarf/Tierfutter, Möbel, Haushaltwaren, Elektronik, Autoteile und –zubehör aufgeführt.

Auf Grund des im Lebensmittelbereich ausreichend vorhandenen Gesamtverkaufsfläche ist in diesem Sektor die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung zu gewährleisten.

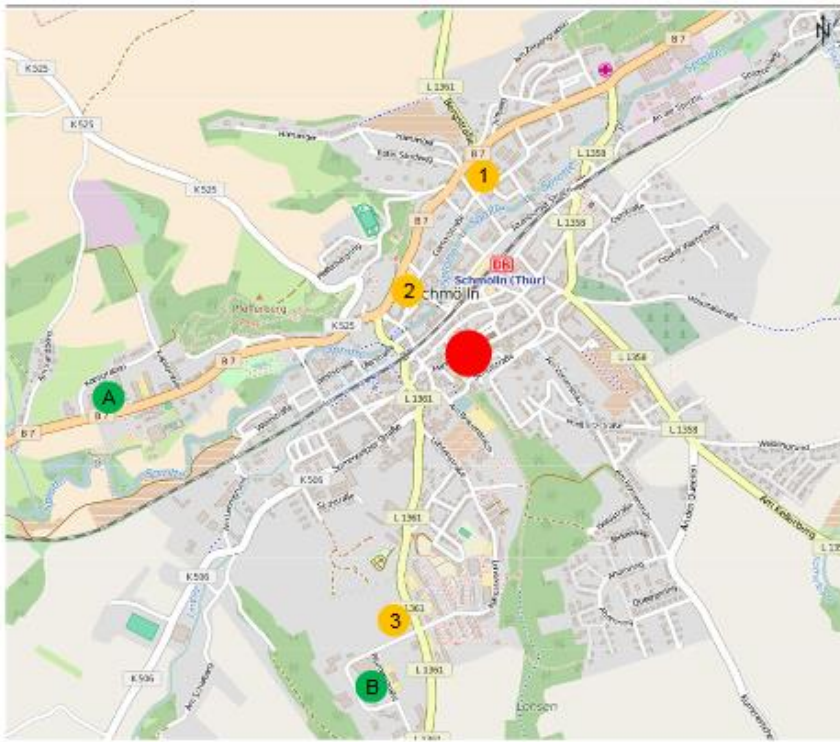
Die angestrebte Steigerung der Einzelhandelsattraktivität soll auf Grund der im EHZK empfohlenen Standortlagen eine Verbesserung der Einkaufsinnenstadt und der Nahversorgungsstandorte bewirken, wobei insbesondere der innerstädtische Verkaufsflächenanteil zu erhöhen ist.

Der aktuelle Bestand an Lebensmittelmärkten ist in integrierten Lagen zu sichern. Dabei ist auf eine maßvolle Erweiterung solcher Märkte zu achten, um keine wesentliche Kaufkraftverlagerung zu anderen Nahversorgungsstandorten zu induzieren.

Veränderungen der räumlichen Nahversorgungsstruktur sind vorzunehmen, wenn aus versorgungsstruktureller Sicht Vorteile hinsichtlich einer besseren wohnortnahen Versorgung zu erwarten sind. Insbesondere wird sich entlang der Bundesstraße B 7 eine Entflechtung des bestehenden Lebensmittelangebots vollziehen, da hier signifikante Überlagerungen der fußläufigen Einzugsgebiete mehrerer Lebensmittelmärkte bestehen.

**Gemäß der geplanten Zentren- und Standortstruktur des EHZK sind im Hauptort Schmölln in Orientierung auf eine funktions- bzw. arbeitsteilige Einzelhandelsstruktur die Ausweisungen eines „zentralen Versorgungsbereichs“, von zwei „Nahversorgungsstandorten“ sowie von zwei „Sonderlagen“ erfolgt.**

## Zentren-/Standortkonzept Schmölln:



### Zentren-/ Standortkonzept

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Nahversorgungsstandorte
  - 1 – Bergstraße (Netto)
  - 2 – Bergstraße (Aldi)
  - 3 – Crimmitschauer Straße (Potenzialstandort)
- Sonderlagen
  - A – Ronneburger Straße
  - B – Am Kemnitzgrund

Kartengrundlage: openstreetmap.org  
Darstellung: BBE Handelsberatung

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln von 2016 ;  
BBE Handelsberatung GmbH Büro Erfurt

**Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“** (siehe Kap. 2.1 dieser Begründung) soll zur Stärkung der Innenstadt künftig eine eindeutige Fokussierung des Einzelhandels erfolgen. Der zentrale Versorgungsbereich soll künftig den Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente darstellen. Damit soll einer breiten Streuung des Angebots über das gesamte Schmöllner Stadtgebiet entgegen gewirkt werden. Als Ergänzungen des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sind in Schmölln die folgenden **zwei Nahversorgungsstandorte** vorgesehen:

- Bergstraße (Netto) (1)
- Crimmitschauer Straße/Am Kemnitzgrund (ALDI) (3)

**Dabei ist der Nahversorgungsstandort (3) an der Crimmitschauer Straße als Verlagerungsstandort des ALDI-Marktes aus der Bergstraße (2) anzusehen, wo sich aktuell die Einzugsbereiche der beiden Lebensmittelmärkte von Netto (1) und ALDI (2) signifikant überlagern und im Gegensatz dazu im Süden/Südwesten von Schmölln eine Unterversorgung mit nahversorgendem Einzelhandel festgestellt wurde.**

Auf Grund des hohen Flächenverbrauchs werden künftig folgende zwei **Sonderlagen** vorgesehen:

- A - westliche Ronneburger Straße (Fachmarkt-Agglomeration mit Lebensmittelnahversorger)
- B - Am Kemnitzgrund (Baumarkt)

**In Gößnitz**, als Bestandteil des funktionsteiligen Mittelzentrums Schmölln-Gößnitz, wird künftig die kleine, prägende, innerstädtische Handelslage sowie die unweit nördlich und südlich vorhandenen beiden Lebensmittel-Nahversorger beibehalten, um ein Grundversorgungsangebot für die Gößnitzer Bevölkerung zu gewährleisten. Ein Möbelhaus in der südlichen Peripherie von Gößnitz trägt dazu bei, auch für die Schmöllner Bevölkerung für



diese, in Schmölln unterversorgte Branche, eine teilweise Bedarfsabdeckung mit zu übernehmen.

### Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Gößnitz:



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln von 2016 ;  
BBE Handelsberatung GmbH Büro Erfurt

Ergänzend zur räumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte in Schmölln erfolgte in der 2. FNP-Änderung zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Schmöllner Innenstadt in dem an SO 7 angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 eine Darstellung ohne zentrenrelevanten Einzelhandel. Diese hinsichtlich der Sortimente im gesamten GE 2 unzulässige Zentrenrelevanz entspricht den im EHZK in der nachfolgenden „**Schmöllner Liste**“ aufgeführten zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.



Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln von 2016:

**Tabelle 18: Schmöllner Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Schmöllner Liste (Teil I)

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>137</sup>	
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>		
- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73	Apotheken
- Blumen, Zimmerpflanzen	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel	47.75	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
- Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: EH mit Futtermitteln für Haustiere
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
- Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
- Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
- Spielwaren, Bastelartikel	47.65	EH mit Spielwaren
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	47.64.2 aus 47.78.9	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote Sonstiger Einzelhandel, nur: EH mit Waffen und Munition
- Uhren, Schmuck	47.77	EH mit Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43 47.63 47.42	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik EH mit bespielten Ton- und Bildträgern EH mit Telekommunikationsgeräten
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nicht: EH mit Futtermitteln für Haustiere
- Antiquitäten, Kunstgegenstände	47.79.1	EH mit Antiquitäten und antiken Teppichen
- Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
- Bücher	47.61	EH mit Büchern
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software



- Elektrogeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
- Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
- Foto, Fotozubehör	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	47.59.2 47.59.9	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren EH mit Haushaltsgegenständen, nicht: EH mit Lampen und Leuchten
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen	47.51 aus 47.53	EH mit Textilien, nicht: Matratzen EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 47.42	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien EH mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71	EH mit Bekleidung

#### Schmöllner Liste (Teil II)

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008</b>	
- Autozubehör, -teile, -reifen, Kraftradteile, -zubehör	45.32 45.40	EH mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
- Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen)	47.52	EH mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Boote, Zubehör	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nur: Boote
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel	aus 47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software, nur: Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten	47.53 aus 47.52.3	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, ohne: Vorhänge und Gardinen EH mit Anstrichmitteln, Bau und Heimwerkerbedarf, nur: Einzelhandel mit Farben und Lacken
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel	47.76.1 47.52.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, ohne: Blumen EH mit Metall- und Kunststoffwaren
- Leuchten, Lampen	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Lampen und Leuchten
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Matratzen	47.59.1 aus 47.51	EH mit Wohnmöbeln EH mit Textilien, nur: Matratzen



### **3.4 Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln** (siehe auch Anlage 1 zu dieser Begründung)

Gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA vom 09.08.2018 werden durch die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes aus der Bergstraße sowie die damit einhergehende Verkaufsfächenerweiterung um ca. 460 m<sup>2</sup> sowie eine Umsatzverteilungsquote von ca. 5 % für relevante Lebensmittelmärkte in Schmölln hinsichtlich des „Zentralen Versorgungsbereichs“ von Schmölln mit dem Magnetbetrieb „Kaufland“ und in Bezug zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Gößnitz relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Es werden durch die geplante Verlagerung von ALDI keine Beeinträchtigungen der verbraucher-nahen Versorgung eintreten, da der verbleibende Netto-Markt in der Bergstraße und der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ den bisherigen Einzugsbereich von ALDI mit versorgen können.

Auch die raumordnerischen Vorgaben werden durch das Vorhaben von ALDI erfüllt (siehe auch Kap. 3.1.1.dieser Begründung).

### **3.5 Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Werksverkaufs der Fa. Wolf Wurstwaren in Schmölln, Am Kemnitzgrund** (siehe auch Anlage 2 dieser Begründung)

Zum 06.08.2019 erfolgte eine ergänzende Stellungnahme der GMA zu möglichen Auswirkungen des zu verlagernden und zu vergrößernden Werksverkaufs auf die Einzelhandelsstruktur in Schmölln bzw. in dessen Umland. Dabei wurde für den Werksverkauf von einer Verkaufsfläche von 230 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Auf Grund des zu erwartenden geringen Umfangs der Umverteilungseffekte (Umsatzverteilungsquote von nur ca. 5% bis 6% aller etablierten Lebensmittelhandwerker von Schmölln) erfolgt keine Gefährdung der Fleischerei-Verkaufsstellen in Schmölln bzw. in dessen Einzugsgebiet.

Bestehende Kundenverflechtungen zum bereits ca. 700 m südlich von SO 7 vorhandenen Standort des bisherigen Werksverkaufs werden sich nur geringfügig verschieben.

Negative versorgungsstrukturelle bzw. städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Schmöllner Innenstadt im Sinne von § 11 (3) BauNVO werden in der Stellungnahme ausgeschlossen. Selbst wenn ein Abgang einer von den in der Innenstadt mehrfach vorhandenen, als marktfähig eingestuften Fleischhandwerkern erfolgen würde, bleibt die Angebotsvielfalt und die Ausstrahlungskraft der Innenstadt erhalten.

Auch auf die Ortsmitte von Gößnitz, die nur eingeschränkt den Status eines zentralen Versorgungsbereichs aufweist, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die etablierten Fleischereibetriebe dort nicht als Anker- und Magnetbetriebe fungieren.



In der Stellungnahme wird zudem auf die atypische Situation des zu verlagernden Werksverkaufs hingewiesen. So ist es deren Wesensmerkmal, dass deren Standorte in der Regel in der Nähe der Produktionsstätte etabliert werden, um Synergieeffekte nutzen zu können. Zudem ist mit einem hohen Kundenanteil von außerhalb der Stadt zu rechnen, weshalb eine verkehrsgünstige Erreichbarkeit im Vordergrund steht. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind diese Standortgegebenheiten nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Standortwahl des Werksverkaufs wird dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2016 ausgewiesenen „Potentialstandort Crimmitschauer Straße“ insoweit entsprochen, da auch eine hohe Mantelbevölkerung im fußläufigen Umfeld vorhanden ist, so dass der Werksverkauf auch der Grundversorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung dient.

### **3.6 Sonstige Planungen**

Der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB für den 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP ein B-Plan-Änderungsverfahren („Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet I - 4. Änderung“) durchgeführt und für den 2. Geltungsbereich ein Bebauungsplan („Gewerbebeerweiterung Landhandel Thomas-Müntzer-Siedlung“) neu aufgestellt wird.



#### 4. VERFAHREN DER 2. ÄNDERUNG

Auf Grund der in den beiden Geltungsbereichen der 2. Änderung des FNP zu ändernden Flächennutzungen, und zwar im

im 1. Geltungsbereich: von „Gewerbegebiet“ in Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und im GE 2 der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels,

im 2. Geltungsbereich: von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“

sowie den dadurch im Hauptort Schmölln betroffenen Flächenentwicklungen hinsichtlich der gesamtstädtisch relevanten Handels- und Gewerbeconzepte werden die Grundzüge des wirksamen FNP berührt. Außerdem werden durch die 2. FNP-Änderung auf Grund der geplanten Bauflächendarstellungen ggf. auch Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dementsprechend wird die 2. FNP-Änderung als „zweistufiges Regelverfahren“ gemäß den Gesetzlichkeiten des BauGB durchgeführt, also inklusive frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Am 03.11.2016 hat der Stadtrat der Stadt Schmölln mit Beschluss Nr. 135-23/2016 die Aufstellung der 1. Änderung des FNP beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. 12/2016 am 10.12.2016.

Am 15.12.2016 hat der Stadtrat der Stadt Schmölln mit Beschluss Nr. 151-24/2016 eine Ergänzung des Beschlusses Nr. 135-23/2016 beschlossen, wonach weitere Flächen (Bereiche „Hainanger“ und „Kummerscher Weg“) in das Verfahren der 1. Änderung einzubeziehen sind. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. 01/2017 am 21.01.2017.

Am 16.02.2017 hat der Stadtrat der Stadt Schmölln mit Beschluss Nr. 158-25/2017 die 2. Ergänzung des Beschlusses Nr. 135-23/2016 beschlossen, wonach eine Veränderung der in das 1. Änderungsverfahren des FNP einzubeziehenden Flächen erfolgt. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. 03/2017 am 11.03.2017.

Am 16.02.2017 hat der Stadtrat der Stadt Schmölln mit Beschluss Nr. 159-25/2017 die Auftrennung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und dass das 1. Änderungsverfahren des FNP nur noch die Fläche des aufzustellenden B-Planes „Am Wasserturm“ (gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Schmölln Nr. 165-26/2017 vom 30.03.2017 erfolgte die Umbenennung des B-Planes „Am Wasserturm“ in „Crimmitschauer Straße, Teilgebiet V“) einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen umfassen soll. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. 03/2017 am 11.03.2017.

Im gleichen Beschluss 159-25/2017 am 16.02.2017 hat der Stadtrat der Stadt Schmölln beschlossen, dass die **2. Änderung des FNP folgende 4 Geltungsbereiche umfasst:**

1. Geltungsbereich: - Am Kemnitzgrund
2. Geltungsbereich: - Landhandel
3. Geltungsbereich: - Hainanger
4. Geltungsbereich: - Kummerscher Weg



Der Entwurf der 2. Änderung des FNP für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde zum 31.01.2018 für 4 Änderungsbereiche erstellt.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss B 0216/2018 vom 06.09.2018 soll die bisherige 2. Änderung des FNP künftig in zwei Änderungsverfahren aufgetrennt werden (2. und 3. Änderung). Der bisherige 1. und 2. Geltungsbereich wird in der 2. Änderung des FNP weiterbearbeitet, während der bisher in der 2. Änderung des FNP dargestellte 3. und 4. Geltungsbereich als 1. und 2. Geltungsbereich der künftigen 3. Änderung des FNP fortgeführt werden.

Die öffentliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses B 0216/2018 (Auftrennung des bisherigen Verfahrens) erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. 11/2018 am 13.10.2018.

Der Entwurf der 2. Änderung des FNP für die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde zum 26.11.2018 erstellt.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat mit Beschluss B 0283/2018 am 13.12.2018 den Entwurf der 2. Änderung des FNP vom 26.11.2018 beschlossen sowie die Begründung dazu vom 26.11.2018 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 26.11.2018 im Zeitraum 28.01.2019 bis einschließlich 04.03.2019 sowie durch Einsichtnahme im Internet im gleichen Zeitraum.

Die öffentliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses B 0283/2018 sowie zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 26.11.2018 erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. 01/2019 am 19.01.2019.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Entwurf vom 26.11.2018 mittels Anschreiben vom 29.01.2019.

Der 2. Entwurf der 2. Änderung des FNP für die erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB wurde zum 08.01.2021 erstellt.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat mit Beschluss B ...../2021 am .....2021 den 2. Entwurf der 2. Änderung des FNP vom 08.01.2021 beschlossen sowie die Begründung dazu vom 08..01.2021 gebilligt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 08.01.2021 im Zeitraum .....2021 bis einschließlich .....2021 sowie durch Einsichtnahme im Internet im gleichen Zeitraum.

Die öffentliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses B ...../2021 sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs vom 08.01.2021 erfolgte im „Amtsblatt der Stadt Schmölln“ Nr. ....../2021 am .....2021.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB erfolgte mit dem 2. Entwurf vom 08.01.2021 mittels Anschreiben vom .....2021.



## 5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG

Das Plangebiet der 2. Änderung des FNP umfasst **2 separate Geltungsbereiche**.

### 5.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel

Im EHZK - „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln“ - (vom Stadtrat der Stadt Schmölln am 15.12.2016 beschlossen) wurde hinsichtlich der Einzelhandels-Nahversorgung im Südraum von Schmölln eine Unterversorgung festgestellt. Entsprechend dem EHZK ist der 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP hinsichtlich der Nahversorgung des Handels als „Potentialstandort“ ausgewiesen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind insbesondere beschlossene sonstige städtebauliche Planungen (wie das EHZK) bei der Aufstellung der Bauleitpläne (und somit auch im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP) zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine Übernahme des im EHZK ausgewiesenen Einzelhandels-Potentialstandortes in die 2. Änderung des FNP.

Um nicht zusätzliche Bauflächen zu beanspruchen, erfolgt im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von einer bisherigen Gewerbegebietsfläche (Teilfläche von GE 2) in ein Sonstiges Sondergebiet (SO 7) für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Zur Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung im südlichen/südwestlichen Stadtraum von Schmölln und der im südlichen Verflechtungs- und Versorgungsbereich des funktionsteiligen Mittelzentrums „Schmölln/Gößnitz“ liegenden Orte sowie zur Entflechtung der im Bereich der Bergstraße sich stark überlagernden Einzugsgebiete von aktuell zwei Lebensmittel-Nahversorgern (ALDI und Netto) erfolgt unter Bezugnahme auf das EHZK im 1. Geltungsbereich im SO 7 auf **ca. 1,4 ha** anstatt dem im wirksamen FNP von 2014 dargestellten „Gewerbegebiet“ (Teilfläche von GE 2) in der 2. Änderung die Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Lebensmittelmarkt“. Vorgesehen ist hier ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der im EHZK ausgewiesenen „Schmöllner Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente“ mit dem Schwerpunktsortiment „Lebensmittel“.

Bei den anzusiedelnden Handelsbetrieben handelt es sich lediglich um Verlagerungen und maßvolle sowie verträgliche Erweiterungen des Lebensmittelmarktes Aldi aus der Bergstraße sowie des ca. 700 m südlich von SO 7 liegenden Werksverkaufs für Fleisch- und Wurstwaren.

Die Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ wird für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt zzgl. des Werksverkaufs erforderlich, da wegen der zu erwartenden Großflächigkeit mit insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß § 11 (3) BauNVO die dadurch zu erwartenden Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 2 nicht im bisher im wirksamen FNP dargestellten „Gewerbegebiet“ zulässig sind (Zu den Auswirkungen siehe Kap. 6.1 dieser Begründung).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der im 1. Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits im wirksamen FNP von 2014 auf der Basis des bisher dargestellten „Gewerbegebiets“ berücksichtigt. Durch die Änderung der baulichen Nutzungsarten gemäß der 2. Änderung des FNP wird sich kein relevanter zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergeben (siehe auch Umweltbericht in Kap. 8).





Um im Umfeld von SO 7 mit dem dort geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Werksverkauf für Fleisch- und Wurstwaren ist zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur Vermeidung eventueller Agglomerationsentwicklungen durch zusätzliche Einzelhandelsvorhaben im gesamten an SO 7 angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 eine Darstellung erfolgt, die in GE 2 keinen zentrenrelevanten Einzelhandel zulässt.

(Siehe auch Ausführungen zum 1. Geltungsbereich in den Kap. 1.1 und 2.1 dieser Begründung)

## **5.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)**

Die Änderung der im rechtswirksamen FNP dargestellten „Fläche für Landwirtschaft“ in eine Gewerbliche Baufläche (G 17) mit **ca. 1,6 ha** resultiert aus dem konkreten Flächenbedarf des am Westrand von G 17 sowie in der nordwestlich angrenzenden gewerblichen Baufläche G 5 bereits vorhandenen Landhandels-Betriebes, aus den Betrachtungen der umgebenden Nutzungen sowie aus den Standortvoraussetzungen.

Die geplante gewerbliche Baufläche G 17 gewährleistet den räumlichen sowie baulichen Zusammenhang zu den bestehenden Anlagen des Landhandels und ermöglicht eine wirkungsvolle, effektive Ausnutzung vorhandener Synergien zwischen Bestands- und Planungsgebiet. Zudem können die bestehenden funktionellen Verknüpfungen zwischen den in der Region und überregional tätigen Landwirtschaftsunternehmen und dem Landhandelsbetrieb aufrechterhalten werden.

Die umgebenden gewerblichen Bauflächen sowie die Landwirtschaftsflächen lassen gegenüber der geplanten gewerblichen Baufläche G 17 keine Nutzungskonflikte entstehen.

Die Ortsrandlage des geplanten G 17 an der Schnittstelle zwischen Landwirtschaftsflächen und der Bevölkerung des Hauptortes entspricht dem Unternehmensprofil, welches sowohl Kontakte zur Landwirtschaft als auch zu den unmittelbaren Endverbrauchern (Bevölkerung) erfordert.

Zugleich kann mit dem geplanten G 17 weiterhin die bestehende günstige Verkehrslage (Nähe zu den Landesstraße L 1359 und L 1361 sowie 3 km Entfernung zur Bundesautobahn A 4) genutzt werden. Eine Vielzahl der zu erwartenden Lkw- und Lastzugfahrten erfolgt insbesondere aus dem Bereich der südlich von Schmölln liegenden Landwirtschaftsflächen, ohne dass der Hauptort Schmölln dadurch beeinträchtigt wird.

Die Ausweisung des G 17 auf einer bisher dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ führt zu naturschutzrechtlichem Ausgleichsbedarf. Dieser kann wahrscheinlich nur zu einem kleineren Teil innerhalb von G 17 (z.B. durch eine Eingrünung von G 17 nach Süden und Osten) durchgeführt werden. Zur vollständigen Erfüllung des Ausgleichsbedarfs ist die Zuordnung externer Maßnahmen notwendig (siehe auch Umweltbericht in Kap. 8).

Zuzüglich der geplanten Darstellung als gewerbliche Baufläche G 17 erfolgt im 2. Geltungsbereich die Berücksichtigung von nachrichtlichen Übernahmen, Vermerken und Hinweisen zu Wasserschutzgebieten. Es erfolgt auch die Übernahme der Kennzeichnung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Nr. 86). Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die bis 1991 als Agrarflugplatz genutzt wurde und eine örtlich begrenzte punktuelle Belastung des Bodens, insbesondere im Bereich des ehemaligen Hangars nicht ausgeschlossen ist.

Auch eine den 2. Geltungsbereich querende Gas-Hauptversorgungsleitung ist mit dargestellt worden. (Siehe auch Ausführungen zum 2. Geltungsbereich in den Kap. 1.2 und 2.2 dieser Begründung)



### **5.3 Standortalternativen**

#### **5.3.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel**

Im südlichen Stadtraum von Schmölln, der gemäß der Analyse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016, mit Lebensmittel-Nahversorgern unterversorgt ist, standen innerhalb bzw. im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Wohngebietes „Heimstätte“ sowie im übrigen Bereich der Bestandsbebauung keine Flächenpotentiale für einen Handelsstandort, der den zeitgenössischen Ansprüchen, insbesondere hinsichtlich der Flächengröße, genügen würde, zur Verfügung. Besonders ist die im Gebiet Heimstätte vorherrschende, stark nach Osten geneigte Hangsituation für solche flächenintensiven Nutzungen nicht geeignet.

Auch in den anderen Bereichen des Süd-/Südwestraums von Schmölln um die Sommeritzer Straße sowie zwischen Kummerschen Weg und Lohsenwald stehen aktuell wegen den recht dichten Bestandsbebauungen, der teilweise stichförmigen und somit begrenzten Verkehrserschließung und den geneigten Geländeoberflächen keine verwertbaren, also keine flächenintensiven Alternativstandorte für einen geplanten Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

Zudem wird darauf verwiesen, dass das Szenario der Verlagerung des Handelsstandortes von ALDI von der Bergstraße an den Potentialstandort im SO 7 (Am Kemnitzgrund) bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schmölln von 2016 bewertet wurde, dessen Ergebnis die Grundlage für die 2. Änderung des FNP bildet.

Um im Umfeld von SO 7 mit dem dort geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Werksverkauf für Fleisch- und Wurstwaren ist zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur Vermeidung eventueller Agglomerationsentwicklungen durch zusätzliche Einzelhandelsvorhaben im gesamten an SO 7 angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Da diese Darstellung städtebaulich nur sinnvoll ist in Relation zum geplanten Einzelhandel in SO 7, erfolgt dazu keine Prüfung von Alternativstandorten, da diese weiter entfernt liegen würden und nicht die beabsichtigten Schutzeffekte im unmittelbaren Umfeld von SO 7 erzielt werden könnten.

#### **5.3.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)**

Da es Ziel der Planung ist, mit dem Erweiterungsstandort zu dem in unmittelbarer Nachbarschaft des in der gewerblichen Baufläche G 5 des FNP Schmölln bereits existierenden Hauptstandort der Landhandelsgesellschaft (LHG) wirtschaftlich günstige funktionelle Verknüpfungen sowie effektivere innere Betriebsabläufe zu ermöglichen und die Nutzung von Synergien zwischen Erweiterungs- und Bestandsstandort sowie zu den in der Region und überregional tätigen und mit der LHG eng kooperierenden Landwirtschaftsunternehmen aufrecht zu erhalten, wurde dieser Standort im G 17 in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes gewählt. Zudem befinden sich im Westteil von G 17 bereits Gebäude und Flächen, die durch die LHG genutzt werden.

Ein anderer Standort ohne räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden, benachbarten Anlagen der LHG würde keine wirkungsvolle, effektive Ausnutzung vorhandener Synergien ermöglichen.

In der unmittelbaren Umgebung des bestehenden Standortes der LHG (in der gewerblichen Baufläche G 5) grenzen nördlich und südlich weitere Gewerbeflächen an. Westlich und östlich befinden sich Waldflächen, wobei der östliche Waldbereich in einem für Bebauung ungünstigen Geländeeinschnitt liegt. Demzufolge wird nur in Richtung der aktuell geplanten



gewerblichen Baufläche G 17 eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Betriebs gesehen. Alle anderen Entwicklungsrichtungen sind durch andere Nutzungen und fehlende Zugriffsmöglichkeiten blockiert.

Somit würden alternative Standorte im Süd- und Südwestraum von Schmölln, die den aktuellen Zielstellungen der Stadt Schmölln entsprechen, zu keinen positiven Prüfungsergebnissen führen. Demzufolge wurden keine weiterführenden Untersuchungen von Standortalternativen durchgeführt.

#### **5.4 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf**

Auf Grund der Stellungnahmen zum Entwurf vom 26.11.2018 erfolgen im 2. Entwurf vom 08.01.2021 im 1. Geltungsbereich folgende Änderungen:

- Erweiterung des 1. Geltungsbereichs um die Gesamtfläche des Gewerbegebietes GE 2, um im GE 2 Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung der Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt auszuschließen
- Modifikation der Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 7 von „Nahversorgung“ in „Großflächiger Lebensmittelmarkt“
- Integration der ergänzenden Stellungnahme von GMA vom 06.08.2019 hinsichtlich der Auswirkungen bei Einordnung eines Werksverkaufs Fleisch- und Wurstwaren

Unter Bezugnahme auf die in dieser 2. FNP-Änderung aufgeführten Verkaufsflächen (VK)-Angaben wird hiermit darauf hingewiesen, dass in der parallel zur 2. FNP-Änderung laufenden 5. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet I“ im SO 7 eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von bisher 1.700 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> sowie eine Reduzierung des dort bereits enthaltenen, geplanten Werksverkaufs für Fleisch- und Wurstwaren von bisher 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) auf nur noch ca. 230 m<sup>2</sup> VK geplant ist. Die endgültigen Festsetzungen der Verkaufsflächengrößen erfolgen in diesem 5. B-Plan-Änderungsverfahren.



## 6. AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

### 6.1 1. Geltungsbereich - Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wird der im EHZK analysierte Unterversorgung des südlichen/südwestlichen Stadtraumes von Schmölln mit Einzelhandels-Nahversorgern entgegen gewirkt.

Hinsichtlich der bestehenden signifikanten Überlagerungen der Einzugsbereiche der beiden vorhandenen und benachbarten Einzelhandels-Nahversorger im Bereich der Bergstraße (ALDI, Netto) sowie dem großflächigen Lebensmittelmarkt „Kaufland“ wird nach der Standortverlagerung von ALDI in die Straße „Am Kemnitzgrund“ (SO 7) eine **Entflechtung dieser Überlagerungen** stattfinden.

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt im SO 7 komplettiert die in der Innenstadt von Schmölln überwiegend anzutreffenden kleingliedrigen und kompakten Handelsstrukturen. In der Innenstadt kann der im SO 7 geplante großflächige Lebensmittelmarkt auf Grund der bestehenden flächigen Einschränkungen nicht eingeordnet werden.

Durch die im SO 7, überwiegend durch Standortverlagerungen vorgesehene Einordnung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Werksverkaufs für Fleisch- und Wurstwaren wird die Bevölkerung des bisher hinsichtlich der Nahversorgung unterversorgten südlichen und südwestlichen Stadtraums des Hauptortes Schmölln (insbesondere im Großwohngebiet „Heimstätte“) inklusive der im mittelfernen, südlichen, ländlichen Verflechtungsbereich von Schmölln/Gößnitz liegenden Orte besser als bisher versorgt.

Auf Grund der vorgesehenen Standortverlagerungen von zwei Handelsbetrieben und der in SO 7 zu erwartenden Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> wird in SO 7 in Verbindung mit dem bestehenden Baumarkt (Leitermann) eine kleine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entstehen, die eine gewisse Anziehungskraft entfalten wird. Allerdings wird die Konzentration mehrerer Handelseinrichtungen auch dazu führen, dass sich im Südraum von Schmölln der Verkehr zwischen den bisher verstreut liegenden Einzelstandorten des Handels reduzieren wird, was sich wiederum günstig auf die Umwelt auswirkt.

Da dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ mit seinem umfassenden Handelsflächen- und Sortimentsangebot gemäß dem EHZK aktuell kein überdimensioniertes Angebot an dezentralen Handelsstandorten gegenüber steht, sind demzufolge bei der geplanten Entwicklung des Handelsstandortes „Am Kemnitzgrund“ **keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ zu erwarten**, zumal es sich beim geplanten Lebensmittelstandort überwiegend um Standortverlagerungen vorhandener Handelseinrichtungen (Aldi, Werksverkauf Fleisch- und Wurstwaren) handelt (siehe auch Anlagen dieser Begründung). Außerdem trägt der im GE 2 vorgesehene Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Schmöllner Innenstadt bei.

Die vorhandene technische Infrastruktur steht für die Realisierung der Handelseinrichtung ausreichend zur Verfügung, wodurch eine wirtschaftliche Standorterschließung und eine effektivere Auslastung vorhandener stadtechnischer Medien möglich sind. Grundsätzliche Änderungen oder Erweiterungen der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Auf Grund der Beibehaltung des bestehenden Straßensystems und der fußläufigen Anbindungen an die umgebenden Baugebiete, insbesondere zum Wohngebiet „Heimstätte“, sowie der weiteren günstigen Erreichbarkeit von SO 7 durch den ÖPNV werden keine wesentlichen Wirkungen hinsichtlich des Verkehrs ausgelöst.



Durch die Entwicklung dieses Handelsstandorts ist eine Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs zu erwarten. Die Lage von SO 7 in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 1361 sowie an der bestehenden nördlichen Hauptzufahrt zum Gewerbe- und Industriestandort „Crimmitschauer Straße“ trägt positiv dazu bei, dass der künftige Verkehr vom und zum Handelsstandort in SO 7 auf Grund des aktuellen guten Ausbauszustandes von diesen leistungsfähigen Straßen problemlos aufgenommen werden kann.

Da es sich beim geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem angehängten Fleisch- und Wurstwaren-Werksverkauf lediglich um Standortverlagerungen sowie Modernisierungen bzw. Erweiterungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe handelt, sind keine schädlichen städtebaulichen Wirkungen bzw. keine Existenzgefährdungen hinsichtlich systemgleicher Wettbewerber zu erwarten (siehe auch Anlagen dieser Begründung).

Mit der geplanten Ausweisung des Handelsstandortes im SO 7 ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen möglich.

Die im 2. Entwurf der 2. FNP-Änderung erfolgte Einbeziehung des Gewerbegebietes GE 2 in den 1. Geltungsbereich und der in GE 2 nicht zulässige zentrenrelevante Einzelhandel dienen dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Schmöllner Innenstadt.

## **6.2 2. Geltungsbereich - „Gewerbeerweiterung Landhandel“ Thomas-Müntzer-Siedlung (G 17)**

Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche G 17 wird dem bereits westlich angrenzenden Bestandsunternehmen des Landhandels die Möglichkeit eröffnet, sich in unmittelbarer Nähe seines aktuellen Standortes flächig und kapazitätsseitig weiter zu entwickeln und Betriebs- bzw. Arbeitsplatzverlagerungen an andere Standorte zu vermeiden. Mit der Planung von G 17 wird die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt.

Es gehen durch die Erweiterung des Landhandels-Standortes geringfügig Landwirtschaftsflächen verloren. Da der Landhandel jedoch als Dienstleister der Landwirtschaft fungiert (siehe auch Kap. 1.2 dieser Begründung), trägt dieses Unternehmen zu einer Verbesserung des landwirtschaftlichen Sektors bei, so dass die vorgenommene geringfügige Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Landwirtschaftssektors führt.

Es wird eine Erhöhung der bisherigen Verkehrsaufkommen erwartet. Auf Grund der Randlage des Landhandelsstandortes sowie dessen Lage in der Nähe von Landesstraßen und der Autobahn, die sowieso für die Aufnahme höherer Verkehrsaufkommen ausgelegt sind, werden in den bebauten Ortslagen der Umgebung keine erheblichen Wirkungen des Verkehrs erfolgen.

Der südöstliche Ortseingangsbereich von Schmölln wird sich gegenüber den bisherigen Ackerflächen durch die künftige Bebauung und die teilweise dort vorzunehmenden Bepflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) partiell verändern.

Es entstehen voraussichtlich naturschutzrechtliche Eingriffe, die durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des 2. Geltungsbereichs bzw. an anderen Standorten kompensiert werden müssen.



## **7. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die 2. Änderung des FNP begründet noch kein unmittelbares Baurecht. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung kann nur über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten nachfolgende wesentliche Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)



## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Vorbemerkungen

##### Ausgangssituation

Die Stadt Schmölln beabsichtigt die 2. Änderung ihres rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP). Die geplanten Änderungen beziehen sich auf zwei getrennt voneinander liegende Geltungsbereiche.

Für den 1. Geltungsbereich besteht das Ziel der 2. Änderung des FNP darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für den bisher diesbezüglich unterversorgten südlichen und südwestlichen Stadtraum zu schaffen. Dies soll durch Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ am Kemnitzgrund erreicht werden. Gleichzeitig wird für das südlich daran anschließende Gewerbegebiet zentralrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Durch diese Ausweisungen soll insbesondere auch eine Anpassung der Nahversorgungsstruktur der Stadt an das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) erfolgen.

Ziel der 2. Änderung des FNP für den 2. Geltungsbereich ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung des bestehenden Landhandelsstandortes an der L 1359 im südlichen Stadtgebiet zu schaffen. Um dies zu erreichen, erfolgt die Ausweisung einer gewerblichen Erweiterungsfläche für den Landhandel. Mit dieser Ausweisung sollen vor allem günstigere Rahmenbedingungen für die Lagerung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung der in der Region geernteten landwirtschaftlichen Produkte geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die in der 2. Änderung des FNP beinhalteten Änderungen wurde durch den Stadtrat der Stadt Schmölln am 03.11.2016 gefasst. Ergänzungen zu diesem Beschluss erfolgten am 15.12.2016, am 16.02.2017 und am 06.09.2018. Zum 31.01.2018 wurde der Vorentwurf der 2. Änderung des FNP erstellt und im Anschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB wurden diese auch aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der 2. Änderung durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

Auf Grundlage der Äußerungen der Behörden sowie unter Beachtung der relevanten Fachpläne und Fachgesetze wurde die Umweltprüfung durchgeführt und der vorliegende Umweltbericht erstellt.

##### Hinweise zur methodischen Herangehensweise der Umweltprüfung

In der Vorentwurfsfassung der 2. Änderung des FNP Schmölln vom 31.01.2018 wurden die geplanten **Bearbeitungsschritte** der Umweltprüfung sowie deren inhaltliche Schwerpunkte dargelegt. Es wurde dargestellt, dass prinzipiell angestrebt wird, mit der Umweltprüfung zur 2. Änderung des FNP auf der Umweltprüfung zum rechtswirksamen FNP Schmölln vom 14.06.2014 aufzubauen. So sollen allgemeine Grundlagen der Umweltprüfung, wie die grundsätzlichen Ziele des Umweltschutzes für das Gemeindegebiet, nicht wiederholt werden. Vielmehr ist vorgesehen, sich im Rahmen der Umweltprüfung konkret mit den in den Geltungsbereichen beabsichtigten Änderungen der bisherigen Flächennutzungen auseinanderzusetzen. Dies soll in folgenden Arbeitsschritten erfolgen:



1. Darstellung der Ziele und Inhalte der geplanten Neuausweisungen;
2. Einzelflächenbezogene Bestandsaufnahme, Konfliktanalyse und Alternativenprüfung mit:
  - Darstellung des aktuellen bzw. des jeweils als Ausgangszustand für die Umweltprüfung anzusehenden Umweltzustandes,
  - Ermittlung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter,
  - Angabe von Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen,
  - Bewertung des naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses und
  - Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit der beabsichtigten Flächenneuausweisungen;
3. Gesamträumliche Betrachtung der Auswirkungen der Planänderungen;

Analog zum Umweltbericht zum FNP vom 14.06.2014 soll dies in formalisierter Form, anhand eines einheitlichen Bewertungsbogens erfolgen.

Von den frühzeitig beteiligten Behörden, die auch aufgefordert wurden, sich auf Grundlage des Vorentwurfs der 2. Änderung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern, wurden keine Einwände gegen diese Herangehensweise vorgebracht (vgl. hierzu auch Kap. 8.1.4).

#### Hinweise zur Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB sowie zur Gliederung des Umweltberichtes

Die Angaben, die der Umweltbericht mindestens enthalten soll, sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB aufgeführt. Der vorliegende Umweltbericht wurde grundsätzlich unter Berücksichtigung der Anlage 1 zusammengestellt und es wurden die in der Anlage 1 aufgeführten Prüfpunkte, soweit verhältnismäßig und erforderlich, inhaltlich abgearbeitet. Die **Gliederung des Umweltberichtes** zur 2. Änderung wurde allerdings nicht stringent nach den in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Punkten aufgebaut. Ein Grund hierfür ist, dass der Umweltbericht zur 2. Änderung, aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit der Gesamt-Flächennutzungsplanung der Stadt, hinsichtlich der Berichtsstruktur an den Umweltbericht zum rechtswirksamen FNP vom 14.06.2014, der insbesondere eine einzelflächenbezogene, tabellarische Konfliktanalyse und Alternativenprüfung enthält, anbinden soll. Ein weiterer wichtiger Grund ist, dass die Inhalte der 2. Änderung keine vorhabenskonkreten Informationen darstellen und somit eine Vielzahl der in der Anlage 1 aufgeführten Prüfpunkte auf der FNP-Ebene nicht untersuchungs- bzw. prüffähig sind und auf die nachfolgende B-Plan-Ebene abgeschichtet werden müssen. Zum Nachweis der vollständigen Berücksichtigung der sich aus Anlage 1 zum BauGB ergebenden Prüfinhalte enthält die nachfolgende Tabelle eine vollständige Auflistung der Prüfpunkte lt. Anlage 1 mit dem entsprechenden Hinweis, in welchen Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes diese behandelt wurden bzw. warum eine Berücksichtigung nicht erfolgt ist.





Inhalts-/Prüfpunkt lt. Anlage 1	Behandlung im vorliegenden Umweltbericht
<b>1. Einleitung</b>	
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	Kap. 8.1.2
b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	Kap. 8.1.3
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	
a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Kap. 8.2.2.2 Kap. 8.2.1
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..., u.a. infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	Kap. 8.2.2.2 Prüfung nur z.T. möglich → z.T. Abschichtung auf B-Plan-Ebene
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Kap. 8.2.2.2 Prüfung nur z.T. möglich → z.T. Abschichtung auf B-Plan-Ebene
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Kap. 8.2.2.2 Prüfung nur z.T. möglich → z.T. Abschichtung auf B-Plan-Ebene
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Prüfung nicht möglich → Abschichtung auf B-Plan-Ebene
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Prüfung nicht möglich → Abschichtung auf B-Plan-Ebene
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme	Kap. 8.2.2.2 Prüfung nur z.T. möglich → z.T. Abschichtung auf B-Plan-Ebene
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)	Prüfung mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zumutbar
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Prüfung nicht möglich → Abschichtung auf B-Plan-Ebene
c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	Kap. 8.2.2.2 und Kap. 8.2.3
d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Kap. 8.2.2.2
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	Prüfung nicht möglich → Abschichtung auf B-Plan-Ebene
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	
a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten	Kap. 8.3.1



Inhalts-/Prüfpunkt lt. Anlage 1	Behandlung im vorliegenden Umweltbericht
sind	
b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,	Kap. 8.3.2
c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	Kap. 8.3.3
d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	Kap. 8.3.4

### 8.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des FNP

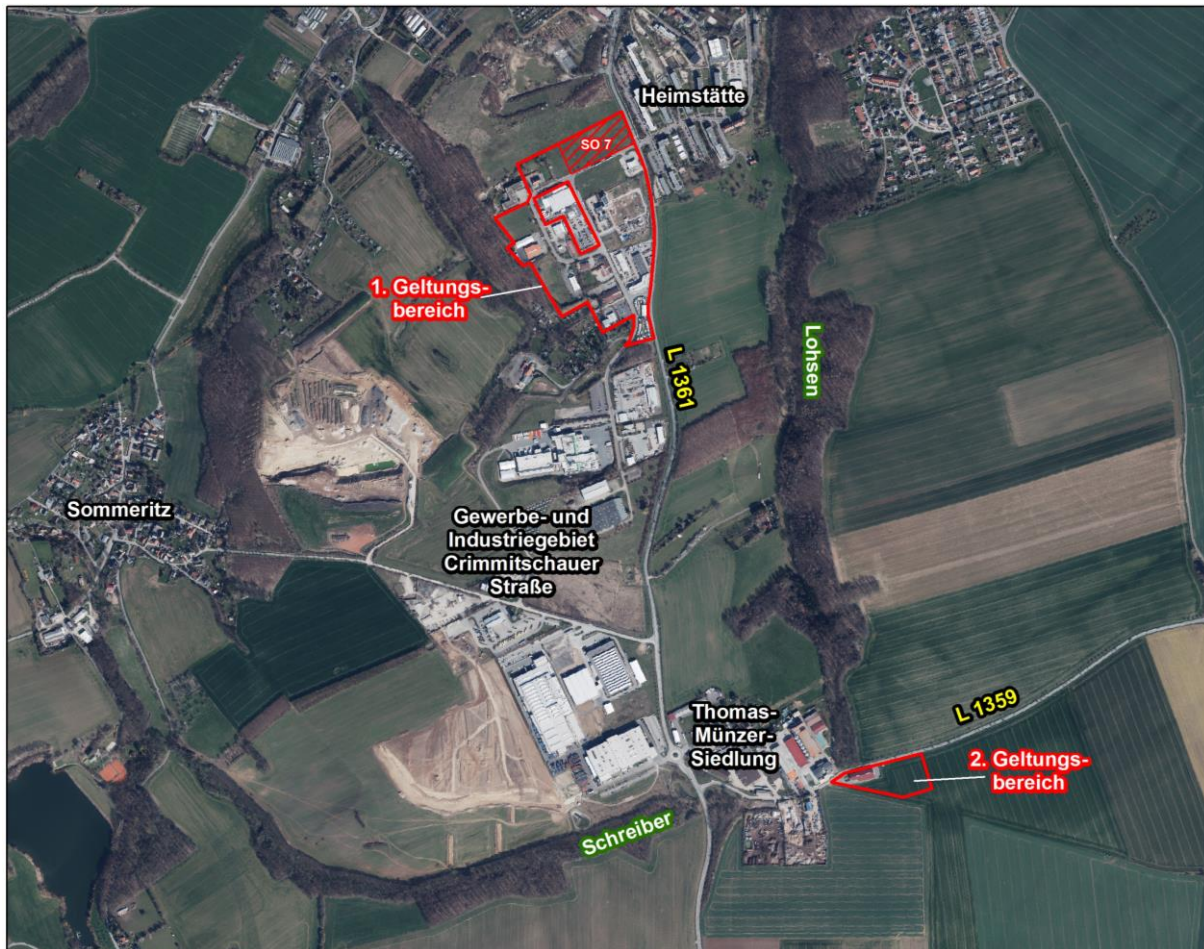
Das Plangebiet der 1. Änderung des FNP Schmölln umfasst zwei Geltungsbereiche mit Flächengrößen von ca. 13,4 ha (1. Geltungsbereich) bzw. ca. 1,6 ha (2. Geltungsbereich) (vgl. Abbildung 1).

#### 1. Geltungsbereich

Der 1. Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 13,4 ha auf. Er liegt am nördlichen Rand des ausgewiesenen und auf großen Flächenteilen auch realisierten Gewerbe- und Industriegebietes „Crimmitschauer Straße“, und grenzt westlich an die L 1061 und nördlich an die von dieser nach Westen abzweigenden Straße „Am Kemnitzgrund“ an. Im rechtskräftigen FNP ist der 1. Geltungsbereich vollständig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Konkret handelt es sich lt. rechtskräftigem FNP um den größten Teil von GE 2. Die im wirksamen FNP und durch den B-Plan „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet 1“ konkretisierte gewerbliche Nutzung wurde im größeren südlichen Teil von GE 2 im Wesentlichen realisiert. Nicht realisiert wurde die gewerbliche Nutzung bisher im nördlichen Teil von GE 2, der auch das lt. 2. Änderung geplante SO 7 einschließt. Diese Flächen werden bisher landwirtschaftlich, als Grünland, genutzt. Die nördlich an die nördlichen Teilflächen von GE 2 angrenzende Fläche wurde in der seit Januar 2018 rechtskräftigen 1. Änderung des FNP Schmölln als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ ausgewiesen. Sie soll als externe Ausgleichsfläche für das am südwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes in der 1. Änderung neu ausgewiesenen GI 16 dienen.

Der 1. Geltungsbereich wird lt. 2. Änderung teilweise als **Sonstiges Sondergebiet (SO 7) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“** ausgewiesen. Für das Gebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt die Ansiedlung des bisher an der Bergstraße in Schmölln bestehenden Aldi-Marktes sowie des Werksverkaufs der Firma Wolf (Fleisch- und Wurstwaren), der sich bisher am Betriebsstandort der Firma im südlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebietes befindet, vorgesehen. Durch diese Verlagerungen und Konzentrierung von Lebensmittelversorgern im verkehrsgünstig gelegenen SO 7 soll insbesondere die Einzelhandelsversorgung des Wohngebietes „Heimstätte“ sowie der südlichen Ortsteile von Schmölln verbessert und auch die im zentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz liegenden ländlichen Orte effektiver versorgt werden.

**Abbildung 1** Übersicht zur Lage der beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung des FNP



## 2. Geltungsbereich

Der 2. Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 1,6 ha auf. Er liegt unmittelbar südlich der L 1359, die am südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes „Crimmitschauer Straße“ von der zur A4 führenden L 1361 nach Osten abzweigt und, über Kummer und Nitzschka, weiter nach Gößnitz führt. Der 2. Geltungsbereich schließt, nur durch die Landesstraße getrennt, unmittelbar östlich an das im Bereich der Thomas-Münzer-Siedlung bestehende Gewerbegebiet (G 5 lt. rechtskräftigem B-Plan) an. Nördlich des 2. Geltungsbereichs beginnt, auf der gegenüberliegenden Seite der L 1359, das naturnahe Laubwaldgebiet „Lohsen“, das auch das Gebiet G 5 nach Osten begrenzt. Im rechtskräftigen FNP ist der 2. Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung wird auch der größte Teil des 2. Geltungsbereichs bisher als Ackerland genutzt. Nur der nordwestlichste Teil wird auf einer ca. 3.500 m<sup>2</sup> großen Fläche bereits gewerblich genutzt. Hier befindet sich ein von der im G 5 ansässigen Landhandels-gesellschaft (LHG) genutzte Halle, in der sich eine Saatgutaufbereitungsanlage befindet. Die östlich und südlich an den 2. Geltungsbereich anschließenden Flächen werden ebenfalls als Ackerland genutzt.

Der 2. Geltungsbereich wird in der 2. Änderung vollständig als **gewerbliche Baufläche (G 17)** ausgewiesen. Damit wird dem Erweiterungsbestreben der im G 5 ansässigen LHG nachgekommen. Für G 17 ist konkret die Errichtung weiterer Anlagen zur Bearbeitung, Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten vorgesehen.



### **8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 2. Änderung des FNP von Bedeutung sind**

#### Zu beachtende Ziele der Raumordnung

Der **Regionalplan Ostthüringen (RP-O)** vom 18.06.2018 enthält für den 1. Geltungsbereich der 2. Änderung keine Ausweisungen von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Der 2. Geltungsbereich der 2. Änderung ist lt. der Raumnutzungskarte des RP-O Teil des Vorranggebietes „Landwirtschaftliche Bodennutzung - LB 11 – „Schmöln / Heyersdorf / Ponitz / Gößnitz / Schönhaide“. Auf Grund dieses Umstandes erfolgte im Vorfeld der Planung die Prüfung des Vorhabens hinsichtlich raumordnerischer und regionalplanerischer Aspekte durch die Regionale Planungsstelle Ostthüringen und die Obere Landesplanungsbehörde des TLVWA Weimar. Auf Grund der nachvollziehbar begründeten Standortwahl (Erweiterungsfläche einer bestehenden Produktionsanlage), sowie der Lage unmittelbar an einer Landesstraße sowie am Rand des Vorranggebietes LB 11 und wegen des relativ geringen Flächenverbrauchs wurde die regionalplanerische Zustimmung zum Vorhaben erteilt, ohne dass die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens gesehen wird.

Neben den konkreten Flächendarstellungen in der Raumnutzungskarte enthält der RP-O grundsätzliche Vorgaben zum Umweltschutz im Rahmen der Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklung der Freiraumstruktur. Diese Vorgaben sind in Kap. 1.3.3 des Umweltberichts zum FNP Schmöln vom 18.11.2013 detailliert wiedergegeben. Für die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung besitzen diese Vorgaben keine unmittelbare Relevanz.

#### Zu beachtende Ziele lt. sonstiger Fachpläne

In der Entwicklungskarte des **Landschaftsplanes „Schmöln/Wismut“** (KÜGLER & PARTNER 1998) sind beide Geltungsbereiche der 2. Änderung bereits als geplante Bauflächen dargestellt. Der 1. Geltungsbereich ist im Landschaftsplan als Teil einer großflächigen Gewerbefläche, der 2. Geltungsbereich als Teil einer landwirtschaftlichen Anlage ausgewiesen. Konkrete Maßnahmen des Umweltschutzes sind dem Landschaftsplan für die beiden Geltungsbereiche nicht zu entnehmen.

Weitere Fachpläne mit Benennung konkreter Umweltschutzziele für die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung liegen nicht vor.

#### Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes lt. einschlägiger Fachgesetze

In den Fachgesetzen des Bundes und des Freistaats Thüringen sind für die im Rahmen der Umweltprüfung zur 2. Änderung des FNP Schmöln zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB Ziele und Grundsätze definiert worden. In der nachfolgenden Tabelle sind die vor allem zu berücksichtigenden Gesetze und Verordnungen sowie deren Zielaussagen aufgelistet.



<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussagen</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung</b>	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
	<u>DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</u>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>TA-Lärm</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<u>EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung; Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>	Schutz besonders oder streng geschützter Arten; Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG
	<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)</u>	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li><li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li><li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li><li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li></ul>
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
<b>Boden</b>	<u>Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)</u>	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG).
	<u>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</u>	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
<b>Wasser</b>	<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</u>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.



<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussagen</b>
<b>Luft und Luftqualität</b>	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>TA-Luft</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>Klima</b>	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz</u> <u>Landesimmissionsschutzgesetz</u> <u>TA Luft</u>	siehe Schutzgut Luft
	<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> <u>Bundeswaldgesetz (BWaldG)</u>	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern.  Erhaltung und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung.  Die Forstwirtschaft soll im Hinblick auf die Bedeutung des Waldes für die Umwelt, insbesondere des Klimas, die Reinhaltung der Luft, den Wasserhaushalt, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung sowie seines volkswirtschaftlichen Nutzens sachkundig betreut, nachhaltig gefördert und durch Maßnahmen der Strukturverbesserung gestärkt werden.
<b>Klima</b>	<u>Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)</u>	Zweck des EEG ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.
<b>Landschaft</b>	<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)</u>	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
<b>Fläche</b>	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Mit Grund und Boden soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden sparsam umgegangen werden.



#### **8.1.4 Ergebnisse des Scopings**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist der erste notwendige Arbeitsschritt im Zuge der Durchführung der Umweltprüfung die Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist (Scoping).

Im vorliegenden Fall wurde dieses Scoping im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der betroffenen Behörden realisiert. Die Behörden wurden aufgefordert, sich auf Grundlage der in die Vorentwurfsfassung der 2. Änderung des FNP integrierten Angaben zu den geplanten Bearbeitungsschritten und Inhalten der Umweltprüfung, zum aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, zu äußern.

Folgende Hinweise zur Durchführung sowie zu den Inhalten und Umfängen der Umweltprüfung wurden von den einzelnen Behörden gegeben:

##### Landratsamt Altenburger Land – Kreisplanung

–Die Kreisplanung trifft bez. der Erstellung des Umweltberichtes folgende Aussage: „Der Umweltbericht ist nach Anlage 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen. Die Anlage 1 ist für die geplanten Änderungsbereiche stringent anzuwenden“.

##### Landratsamt Altenburger Land – Fachdienst Natur- und Umweltschutz, Untere Wasserbehörde

–Die untere Wasserbehörde trifft folgende Aussage: „Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes ist in § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelt. Die Prüfung für das Schutzgut Wasser ist entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) durchzuführen und zu dokumentieren“.

##### Landratsamt Altenburger Land – Fachdienst Natur- und Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde

–Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bez. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden besonderes Gewicht auf die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu legen ist.  
–Weiterhin fordert die Untere Bodenschutzbehörde im Zuge der Umweltprüfung eine Bodenfunktionsbewertung für die überplanten Flächen durchzuführen.

##### Thüringer Landesverwaltungsamt

–Das TLVwA weist grundsätzlich darauf hin, dass die mit Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) novellierte Anlage 1 zum BauGB neue Anforderungen an den nach § 2a Nr. 2 BauGB zu erstellenden Umweltbericht enthält.  
–Darüber hinaus gibt das TLVwA an, dass in der Umweltprüfung für den 1. Geltungsbereich, die (gegenüber der ursprünglich beabsichtigten gewerblichen Entwicklung) zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, zu berücksichtigen ist.  
–Hinsichtlich der in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellt das TLVwA fest, dass es hinsichtlich der im 1. und 2. Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe auf der FNP-Ebene ausreichend ist, auf das im rechtskräftigen FNP verankerte gesamtstädtische Ausgleichskonzept zu verweisen.



## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Plans

Im Rahmen dieser Prognose wird abgeschätzt, wie sich die beiden in der 2. Änderung behandelten Geltungsbereiche bei Nicht-Realisierung der geplanten Ausweisungen entwickeln würden. Der Prognose werden die bestehenden Nutzungen, die aktuell wirksamen rechtlichen Verhältnisse und allgemeine Trends zu Grunde gelegt.

In der folgenden Tabelle ist für die beiden Geltungsbereiche des Plangebietes dargestellt, wie sich diese bei Nicht-Realisierung der Neuausweisung wahrscheinlich entwickeln würden.

**Tabelle 1** Entwicklungsprognose für die Geltungsbereiche bei Nichtdurchführung des Planes

Teilfläche	Flächen- größe in ha	Prognose bei Nichtdurchführung des Planes
<u>1. Geltungs- bereich</u>	13,4	Der 1. Geltungsbereich ist im rechtskräftigen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche (Teil von GE 2) ausgewiesen. Zudem besteht für die Fläche durch die Festsetzungen des B-Plans „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet 1“ verbindliches Baurecht. Somit ist für den 1. Geltungsbereich, wenn die 2. Änderung des FNP nicht erfolgt, von einer vollständigen gewerblichen Bebauung und Nutzung auszugehen. Im größeren südlichen Teil von GE 2 ist diese gewerbliche Nutzung bereits etabliert. Im nördlichen Teil von GE 2, die geplante Fläche von SO 7 eingeschlossen, besteht bisher eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Für diesen Bereich wäre Folge der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzung, die für gewerbliche Bauungen mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ 0.8 lt. rechtskräftigem B-Plan) und geringem Anteil an Grünflächen typischen Beeinträchtigungen der Schutzgüter (insbesondere anlagebedingte Bodenversiegelung und Biotopabwertung; bedingt auch Emission von Störreizen mit der Folge der Beeinträchtigung angrenzender Tierlebensräume bzw. nahe liegender Wohnnutzungen). Diese Beeinträchtigungen unterscheiden sich aber kaum von den aufgrund der in der 2. Änderung vorgesehenen Ausweisung als SO-Gebiet potenziell ausgehenden Beeinträchtigungen.
<u>2. Geltungs- bereich</u>	1,6	Aktuell überwiegend (ca. 1,05 ha) intensiv genutzte Ackerfläche ⇒ Nutzung würde beibehalten werden, da auch im rechtskräftigen FNP als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ⇒ aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Bodenverdichtung, Bodenerosion, Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen), Wasser (von der Ackerfläche ausgehende diffuse Nähr- und Schadstoffeinträge in das Grundwasser sowie nahe liegende Fließ- und Standgewässer), Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt (Artenarmut auf der Fläche selbst) würden bestehen bleiben bzw. sich weiter verschärfen ⇒ gleichzeitig würde ein für den Naturraum „Altenburger Lössgebiet“ typischer, landschaftlicher Freiraum unverändert erhalten bleiben;





Teilfläche	Flächen- größe in ha	Prognose bei Nichtdurchführung des Planes
		Der kleinere Teil der Fläche (ca. 0,35 ha) wird auf Grundlage einer Baugenehmigung bereits gewerbeähnlich (durch eine Saatgutaufbereitungsanlage) genutzt. Für diese Teilfläche ist bei Nichtdurchführung der 2. Änderung, wie auch bei Durchführung der 2. Änderung, von einer weiteren gewerbeähnlichen bzw. gewerblichen Nutzung und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen (vor allem in begrenztem Maß Emission von Störreizen mit der Folge der Beeinträchtigung angrenzender Tierlebensräume bzw. nahe liegender Wohnnutzungen sowie Störung des Landschaftsbildes) auszugehen.

## 8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Plans und anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

### 8.2.2.1 Methodik

#### Grundsätzliche Herangehensweise

Analog zur Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des FNP Schmöln erfolgt die Konfliktanalyse und Alternativenprüfung für die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung in formalisierter Form, anhand eines einheitlichen Bewertungsbogens. Der Bewertungsbogen ist in folgende Bereiche unterteilt:

- Gebietscharakteristik / Darstellung des geplanten Vorhabens,
- Betroffenheit der Schutzgüter (Bestandsbeschreibung und -bewertung (Basisszenario)/ Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen),
- Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen,
- Kompensationserfordernis,
- Geprüfte Standortalternativen und
- Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit / Planungsempfehlung.

Hierbei werden die Anforderungen lt. Nr. 2 a) bis e) der Anlage 1 zum BauGB berücksichtigt.

Eine Detaillierung der Ergebnisse dieser Umweltprüfung zur 2. Änderung des FNP Schmöln wird im Rahmen der Aufstellung der aufbauend auf die FNP-Änderung für die beiden Gebiete zu erarbeitenden, verbindlichen Bauleitpläne bzw. der in deren Aufstellungsverfahren integrierten Umweltprüfungen erfolgen. Dies gilt vor allem für Auswirkungen, die auf der Ebene des FNP noch nicht erkennbar sind (z.B. von einer konkreteren Vorhabenplanung der zu errichtenden Einzelhandelseinrichtungen bzw. gewerblichen Anlagen abhängende bau- und betriebsbedingte Wirkungen).

#### Datengrundlagen

Zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Bereich der beiden Geltungsbereiche wurde auf die Darstellungen im Landschaftsplan „Schmöln/Wismut“ (KÜGLER & PARTNER 1998) sowie die Fortschreibung des Landschaftsplanes zum Schutzgut Tiere und Pflanzen für das südliche Stadtgebiet von Schmöln (GEOINFORM 2008) zurückgegriffen. Weiterhin wurden die auf der Internetpräsenz der TLUG Jena (<http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>) verfügbaren Umweltinformationen genutzt. Außerdem erfolgte jeweils eine Begehung der beiden bewerteten Flächen.



Hinsichtlich des 1. Geltungsbereichs konnte zudem auf die Begründung zum Vorentwurf der 4. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße – Teilgebiet 1“ vom 18.06.2015 zurückgegriffen werden.

#### Kriterien zur Bewertung der Bedeutung der derzeitigen Schutzgutausprägungen

Analog zum Umweltbericht zum FNP vom 14.06.2014 erfolgte die Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgutausprägungen anhand folgender Kriterien:

- Schutzgut Boden
  - Speicher- und Reglerfunktion (Filterpotenzial, Verschmutzungsempfindlichkeit),
  - Biotische Lebensraumfunktion (Pflanzenstandort, Tierlebensraum) und
  - Natürliche Ertragsfunktion (Bodenfruchtbarkeit, Erosionsgefährdung).
- Schutzgut Grundwasser
  - Grundwasserneubildung, Ergiebigkeit des Grundwassers, Grundwassernutzung,
  - Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen,
- Schutzgut Oberflächengewässer
  - Naturnähe (Gewässerstrukturgüte),
  - Gewässergüte,
- Schutzgut Klima/Luft
  - der Kalt- und Frischluftentstehung,
  - des Kalt- und Frischluftabflusses,
- Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt
  - Biotopwert,
  - Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten,
  - Lage in oder zu Schutzgebieten,
- Schutzgut Landschaftsbild
  - ästhetischer Eigenwert (Vielfalt, Naturnähe und Eigenart),
  - visuelle Verletzlichkeit,
  - Erholungseignung (Erlebniswert, Benutzbarkeit),
- Schutzgut Mensch
  - wirtschaftliche Bedeutung der bestehenden Nutzung,
  - Lage zu Siedlungsgebieten,
  - Vorbelastung benachbarten Siedlungsgebiete durch Immissionen,
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - Vorkommen von Bau- und Bodendenkmalen,
  - Vorhandensein von sonstigen Sachgütern.



### Bewertung der Erheblichkeit der beabsichtigten Flächenneuausweisung

Zentrales Ziel der Konfliktanalyse ist es, Aussagen zur Erheblichkeit der mit der beabsichtigten Flächenneuausweisung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu treffen. Um die entsprechenden Bewertungen nachvollziehbar zu gestalten, wird nachfolgend eine Definition des vom Wortlaut her unbestimmten Rechtsbegriffs Erheblichkeit gegeben (vgl. z.B. KÖPPEL et al. 1998):

*Erheblich sind Beeinträchtigungen, wenn sie ein bestimmtes Maß an negativer Veränderung des Naturhaushaltes überschreiten und dadurch zu einem (teilweisen oder vollständigen) Funktionsverlust der Schutzgüter führen. Dies trifft unter anderem immer dann zu, wenn Wert- und Funktionselemente von besonderer (hoher) Bedeutung durch den Eingriff beeinträchtigt werden (z.B. seltene und bedrohte Arten und Lebensräume). Auch Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner (geringer) Bedeutung können, sofern sie großflächig wirken, als erheblich betrachtet werden. Schließlich sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit allgemeiner Bedeutung auch dann erheblich, wenn es auf größerer Fläche zu einem vollständigen Verlust der Schutzgutfunktionen kommt (z.B. vollständige Beseitigung oder Versiegelung des Oberbodens).*

Die Bewertung der Erheblichkeit der vorhabensspezifischen Beeinträchtigungen erfolgt, auf Basis des allgemeinen Kenntnisstandes, verbal-argumentativ. Neben Art, Dauer und Ausmaß der Wirkung werden bei der Bewertung der Erheblichkeit die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der jeweils betroffenen Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie der Grad der Vorbelastung im Gebiet berücksichtigt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls berücksichtigt und mit dargestellt.

#### **8.2.2.2 Einzelflächenbezogene Konfliktanalyse und Alternativenprüfung**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Konfliktanalyse und der Alternativenprüfung für die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung des FNP Schmölln dargestellt.

<b>Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel</b>	<b>Am Kemnitzgrund</b>	<b>13,4 ha</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
<p><b>Lage, aktuelle Nutzung, Ausweisung im rechtskräftigen FNP, angrenzende Flächen,</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gewerbe-/Industriegebiet „Crimmitschauer Straße“ erstreckt sich, südlich an das zentrale Stadtgebiet von Schmölln anschließend, westlich der L 1361. Das GE 2 liegt im nördlichen Teil des Gewerbe-/Industriegebietes, die geplante, ca. 1,4 ha große Fläche SO 7 am nördlichen Rand von GE 2. Für GE 2 einschl. SO 7 besteht mit dem B-Plan „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet 1“ verbindliches Bauplanungsrecht.</li> <li>- Der größte Teil des südlichen Bereichs von GE 2 wird bereits gewerblich genutzt. Im nördlichen Teil von GE 2, das geplante SO 7 eingeschlossen, erfolgt bisher eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland. Die bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzung wurde hier bisher nicht umgesetzt.</li> <li>- GE 2 wird östlich von der L 1361 begrenzt. Östlich der L 1361 folgt das Wohngebiet „Heimstätte“. Im Norden wird GE 2 von einer in der 1. Änderung des FNP Schmölln ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ begrenzt. Die Gehölzfläche wurde noch nicht realisiert und wird bisher als Grünland genutzt. Westlich von GE 2 folgt der Kemnitzgrund, der zu großen Teilen bewaldet ist.</li> </ul>	
<p><b>Geplante Darstellung im FNP</b></p>	<p><i>Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel</i></p> <p><i>SO 7 und GE 2 sind Teil des rechtskräftigen B-Plans „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet 1“</i></p>	



Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel		Am Kemnitzgrund		13,4 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bodengeologische Einheit: Sandiger Lehm - Braunerde,</li><li>- Bodenart: sandiger Lehm,</li><li>- Mächtigkeit: überw. &lt;1 m,</li><li>- Ackerzahl: Ø 42,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittleres Speicher-/Reglerpotenzial,</li><li>- mittleres Ertragspotenzial,</li><li>- mittleres Lebensraumpotenzial,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1,1 ha Überbauung/Bodenversiegelung - vollständiger Funktionsverlust des Bodens,</li><li>- ca. 0,3 ha Überformung und Überprägung des Bodens - Veränderung der Bodenfunktionen,</li></ul>	<b>erheblich</b>  nicht erheblich
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundwasser im Unteren Buntsandstein 40 bis 50 m unter Flur,</li><li>- teilweiser Schutz des GWL durch Überdeckung mit lehmigen Substraten,</li><li>- Grundwasserneubildung 150-200 mm/a,</li><li>- liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittlere Grundwasserführung,</li><li>- geringe-mittlere Grundwasserneubildung,</li><li>- mittleres Gefährdungspotenzial für Grundwasserunreinigungen,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen während der Bau- und Betriebsphase,</li><li>- ca. 1,1 ha Bodenversiegelung - Verringerung der Grundwasserneubildung – wegen der nur mittleren Grundwasserneubildungsrate ist die Verringerung begrenzt,</li></ul>	nicht erheblich  nicht erheblich
Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine Oberflächengewässer im näheren Umfeld,</li><li>- liegt außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten,</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- direkte Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind auszuschließen,</li><li>- ca. 1,1 ha Bodenversiegelung - Erhöhung des Oberflächenabflusses, geringe Erhöhung der Hochwassergefährdung,</li></ul>	nicht relevant  nicht erheblich



Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel		Am Kemnitzgrund		13,4 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaltluftentstehungsgebiet,</li> <li>- außerhalb einer Luftabflussbahn,</li> <li>- lufthygienische Vorbelastung durch die südlich angrenzenden Gewerbeansiedlungen sowie der Kfz-Verkehr auf der L 1369,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der begrenzten Flächengröße nur geringe Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage Schmölln,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,4 ha Bebauung bzw. Umnutzung einer Grünlandfläche zur Baufläche - es verbleiben ausreichend Kaltluftentstehungsflächen für die Ortslage von Schmölln,</li> <li>- baubedingte, temporär wirksame Luftschadstoffemissionen,</li> <li>- betriebsbedingte Luftschadstoffemissionen in einem Gebiet mit verhältnismäßig hohen Vorbelastungen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erheblich</li> <li>- nicht erheblich</li> <li>- nicht erheblich</li> </ul>
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche selbst: Intensivgrünland,</li> <li>- keine Natura 2000-Gebiete betroffen und auch außerhalb von anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten,</li> <li>- östlich und südlich Siedlungsbiotope,</li> <li>- nächstes § 30-Biotop ist eine Streuobstwiese (ca. 550 m südlich),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche selbst – mittlere Bedeutung als Lebensraum,</li> <li>- unmittelbar angrenzende Flächen geringe (Siedlungsflächen) bis mittlere (Grünland) Bedeutung als Lebensraum,</li> <li>- nördlich geplante Gehölzfläche – potenziell mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 1,1 ha Bodenversiegelung/Bebauung - vollständiger Funktionsverlust als Lebensraum,</li> <li>- ca. 0,3 ha Umbau der Vegetation zu unversiegelten Betriebsflächen– Veränderung der Lebensraumfunktionen,</li> <li>- Gefahr der Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot in Bezug auf im Bereich der SO-Fläche bodenbrütende Kleinvögel (z.B. Feldlerche) bei Inanspruchnahme der Flächen in der Brutzeit,</li> <li>- bau- und betriebsbedingt Störungen angrenzender Lebensräume – auf Grund der Störungsunempfindlichkeit bzw. Anpassungsfähigkeit der meisten Arten werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>erheblich</b></li> <li>- nicht erheblich</li> <li>- <b>mglw. erheblich</b></li> <li>- nicht erheblich</li> </ul>



Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel		Am Kemnitzgrund		13,4 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensivgrünland ohne gliedernde Strukturen auf der Fläche selbst,</li> <li>- keine erlebnis- und erholungsrelevanten Einrichtungen und Strukturen auf der Fläche selbst,</li> <li>- ausschließlich Baumreihen und Einzelbäume an der L 1369 sowie der Straße „Am Kemnitzgrund“ gliedern das Gebiet, potenziell wird auch die nördlich geplante Gehölzfläche Vielfalt und Naturnähe der Landschaft erhöhen,</li> <li>- hohe Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen (technogene Überprägung der Landschaft; Emissionen),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe bis mittlere Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes nach Norden, in die freie Landschaft - betroffene Grünlandfläche allerdings nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung und es bestehen kaum Sichtbeziehungen von relevanten Punkten, vorsorglich trotzdem Ausweisung einer erheblichen Beeinträchtigung,</li> <li>- baubedingte, temporär wirksame Störung der Erholungseignung der umliegenden Flächen, die aber nur begrenzte Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung besitzen,</li> <li>- betriebsbedingte Störungen der Erholungseignung der umliegenden Flächen, die aber nur begrenzte Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung besitzen, insgesamt nur geringe Erweiterung des bereits bestehenden Störpotenzials,</li> </ul>	<p><b>erheblich</b></p> <p>nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p>



Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel		Am Kemnitzgrund		13,4 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"><li>- Intensivgrünland,</li><li>- nächstes Wohngebiet ist das unmittelbar östlich der L 1369 liegende Wohngebiet „Heimstätte“ (W 7) - dieses Gebiet ist durch die Emissionen (vor allem Schall) des KFZ-Verkehrs auf der L 1361 sowie der Gewerbeflächen westlich der L 1361 vorbelastet,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittlere Bedeutung als landwirtschaftliches Produktionsmittel,</li><li>- schutzbedürftige Wohnbebauung,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verlust von ca. 1,4 ha Betriebsfläche für den bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb,</li><li>- Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Frequentierung des Nahversorgungszentrums – Grundsätzlich ist nur von einer Verlagerung der bisher auf den Standort des Aldi-Marktes in der Bergstraße bzw. den Werksverkauf der Fa. Wolf gerichteten Verkehrsströme auszugehen – Da das SO 7 sehr verkehrsgünstig an der zur Aufnahme großer Verkehrsströme geeigneten L 1369 liegt, ist sogar eher von einer Reduzierung der vom Verkehrsaufkommen ausgehenden Beeinträchtigungen im Stadtgebiet zu rechnen. Hierfür spricht auch, dass durch die Konzentration von mindestens zwei Einzelhandelseinrichtungen ggf. Verkehrsbewegungen eingespart werden.</li><li>- zusätzliche betriebsbedingte Immissionen (vor allem Schall) im Wohngebiet „Heimstätte“,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nicht existenzbedrohend</li><li>- nicht erheblich</li><li>- bei Kontingenzierung der zulässigen Emissionen im anschl. B-Plan-Verf., nicht erheblich</li></ul>





<b>Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel</b>		<b>Am Kemnitzgrund</b>		<b>13,4 ha</b>
<b>Betroffenheit der Schutzgüter</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand (Basisszenario)</b>		<b>Zu erwartende Auswirkungen</b>	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	- keine Hinweise auf Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen,		- nicht betroffen,	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Zwischen den Schutzgütern in den Betrachtungsgebieten bestehen komplexe Wechselwirkungen. Relevante Wechselwirkungen sind z.B. die Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, und Wasser oder das Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung der Umwelt der Betrachtungsgebiete wurden die vielfältigen Aspekte der funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern bereits berücksichtigt, ohne dass darauf jeweils explizit hingewiesen wurde. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell mit erfasst.			
<b>Möglichkeiten/Erforderlichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen</b>				
<ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung einer möglichst geringen GRZ für das SO 7 zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt durch Flächenversiegelung,</li><li>- Bauzeitenregelung zur Verhinderung der Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot in Bezug auf bodenbrütende Kleinvögel,</li><li>- Festsetzung flächenbezogener Schallemissionspegel zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch betriebsbedingte Schallimmissionen,</li><li>- dichte Randeingrünung des Gebietes, insbesondere nach Norden, zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zur Abschirmung der nördlich geplanten Gehölzfläche,</li></ul>				
<b>Naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis</b>				
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kompensationsbedarf ergibt sich für die anlagebedingt zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere/Pflanzen/ Biologische Vielfalt und Landschaftsbild.</li><li>- Mit Bezug auf das Bilanzierungsmodell des TMLNU (2005) lässt sich überschlägig ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 1,7 ha ermitteln (Annahme: Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestandes auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche).</li><li>- Der ausgewiesene Kompensationsbedarf hätte sich aber auch bei Realisierung der für das SO 7 derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Gewerbebebauung ergeben und ist somit im Kompensationskonzept des FNP Schmölln bereits berücksichtigt. Im Zuge der 2. Änderung des FNP ist es damit nicht erforderlich, zusätzliche Kompensationsmöglichkeiten aufzuzeigen.</li></ul>				



<b>Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel</b>	<b>Am Kemnitzgrund</b>	<b>13,4 ha</b>
<b>Standortalternativen</b>		
<p>Für das SO 7 bieten sich keine Standortalternativen an, die zur Erreichung der angestrebten Ziele, also insbesondere der Verbesserung der Nahversorgung des Wohngebietes „Heimstätte“ sowie der südlichen Ortsteile von Schmölln, gleichgut geeignet sind.</p> <p>Im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Wohngebietes „Heimstätte“ stehen keine Flächenpotentiale für einen Handelsstandort, der den Ansprüchen hinsichtlich der Flächengröße genügen würde, zur Verfügung. Besonders ist die im Gebiet „Heimstätte“ vorherrschende, stark geneigte Hangsituation für solche Nutzungen nicht geeignet. Auch in den anderen Bereichen des Süd-/Südwestraums von Schmölln um die Sommeritzer Straße sowie zwischen Kummerschen Weg und Lohsenwald stehen wegen den recht dichten Bestandsbebauungen, der begrenzten Verkehrserschließung und den Reliefverhältnissen keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung.</p>		
<b>Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit / Abschließende Planungsempfehlung</b>		
<p>Mit der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes im SO 7 und Überbauung der hier bisher vorhandenen Grünlandfläche werden sich insbesondere anlagebedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen/Bio-logische Vielfalt sowie Landschaftsbild ergeben. Es sind Flächenneuversiegelungen von etwas mehr als einem Hektar zu erwarten. Die bau- sowie betriebsbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen werden auf Grund der verhältnismäßig geringen Empfindlichkeit des Vorhabengebietes sowie bei Berücksichtigung bestimmter Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen keine erhebliche Dimension annehmen. Dies gilt auch in Bezug auf die mit Etablierung des Nahversorgungsstandortes zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsströme. Für den nördlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Crimmitschauer Straße“ ist, im Vergleich zur bestehenden Situation, zwar mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage, unmittelbar an der L 1369, werden hieraus aber keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen resultieren. Gleichzeitig wird sich das Verkehrsaufkommen in anderen Teilen des Stadtgebietes von Schmölln, z.B. im Umfeld des bisherigen Aldi-Marktes an der Bergstraße, reduzieren.</p>		
<p><b>Als Fazit kann festgehalten werden, dass eine <u>umweltverträgliche Realisierung</u> der beabsichtigten Sondergebietsfläche <u>möglich ist, wenn:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Festlegungen getroffen werden, die erhebliche Beeinträchtigungen umliegender Wohngebiete durch zusätzliche Schallimmissionen verhindern,</b></li><li>– <b>durch eine Bauzeitenregelung die Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes in Bezug auf bodenbrütende Vogelarten ausgeschlossen wird,</b></li><li>– <b>eine wirksame Eingrünung des Sondergebietes nach Norden vorgesehen wird und</b></li><li>– <b>geeignete Kompensationsmaßnahmen für die vorhabenbedingte Bodenversiegelung sowie Biotopinanspruchnahme ergriffen werden.</b></li></ul>		



<b>Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ Am Kemnitzgrund (SO 7) und Gewerbegebiet (GE 2) ohne zentrenrelevanten Einzelhandel</b>	<b>Am Kemnitzgrund</b>	<b>13,4 ha</b>
<p>Abschließend ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Umweltauswirkungen im Wesentlichen auch bisher bereits zulässig gewesen wären. Das geplante SO 7 ist lt. rechtskräftigem FNP Teil von GE 2 und es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, in dem die bisher beabsichtigte gewerbliche Nutzung verbindlich geregelt wird. Aus diesem Grund ist es auch nicht erforderlich, in der vorliegenden FNP-Änderung zusätzliche Kompensationsmöglichkeiten aufzuzeigen. Im Kompensationskonzept des FNP sind bereits im erforderlichen Umfang Maßnahmen enthalten.</p> <p>Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels für die außerhalb von SO 7 liegenden Flächen von GE 2, die Teil des 1. Geltungsbereiches sind, führt nicht zu relevanten Auswirkungen auf die Umwelt.</p>		

Gewerbliche Baufläche G 17		Erweiterung LHG	1,6 ha
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<p><b>Lage, aktuelle Nutzung, Ausweisung im rechtskräftigen FNP, angrenzende Flächen,</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Östlich des Gewerbe-/Industriegebietes „Crimmitschauer Straße“ liegt, am Abzweig der L 1359 von der L 1361, das Gewerbegebiet „Thomas-Münzer-Siedlung“ (G 5). Durch die Ausweisung der Fläche G 17 soll das Gewerbegebiet nach Osten ausgedehnt werden.</li> <li>- G 17 wird aktuell zum größeren Teil landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (ca. 1,25 ha). Der westliche Teil von G 17 wird bereits gewerbeähnlich genutzt und ist bebaut/versiegelt (ca. 0,35 ha). Hier befindet sich eine Saatgutaufbereitungsanlage, die auf Grundlage eine Baugenehmigung von der im südöstlichen Teil von G 5 ansässigen LHG genutzt wird.</li> <li>- G 17 wird nach Norden von der L 1359 begrenzt. Im Süden und Osten folgen Ackerflächen. Auch nördlich der L 1359 findet sich überwiegend Ackerland, hier beginnt aber auch das schmale Band des sich von Süden nach Norden erstreckenden, naturnahen Lohsenwaldes.</li> </ul>		
<p><b>Geplante Darstellung im FNP</b></p>	<p>Gewerbliche Baufläche (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)</p>		



Gewerbliche Baufläche G 17		Erweiterung LHG		1,6 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bodengeologische Einheit: Löss-Braunstaugley,</li><li>- Bodenart: Schlufflehm,</li><li>- Mächtigkeit: &gt;1 m,</li><li>- Ackerzahl: Ø 68,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hohes Speicher-/Reglerpotenzial,</li><li>- hohes Ertragspotenzial,</li><li>- mittleres Lebensraum-potenzial,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1 ha zusätzliche Bebauung/Bodenversiegelung - vollständiger Funktions-verlust des Bodens,</li><li>- ca. 0,25 ha Überformung und Überprägung des Bodens - Veränderung der Bodenfunktionen,</li></ul>	<b>erheblich</b>  nicht erheblich
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundwasser im Unteren Buntsandstein ca.30 m unter Flur,</li><li>- guter Schutz des GWL Buntsandstein durch Überdeckung aus Lösslehm,</li><li>- Grundwasserneubildung 150-200 mm/a,</li><li>- liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone 3,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittlere Grundwasserführung,</li><li>- geringe-mittlere Grundwasserneubildung,</li><li>- geringes Gefährdungspotenzial für Grundwasserunreinigungen,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- potenzielle Gefahr von Schadstoff-einträgen während der Bau- und Betriebsphase,</li><li>- ca. 1 ha Bodenversiegelung - Verringerung der Grundwasserneubildung – wegen der nur mittleren Grundwasserneubildungsrate ist die Verringerung begrenzt,</li></ul>	nicht erheblich  nicht erheblich
Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"><li>- nördlich der L 1359, im südlichsten Teil des Lohsenwaldes befindet sich ein Teich, aus dem sich ein nach Norden fließender Bach bildet,</li><li>- liegt außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Teich und Bach – Biotope mit durchschnittlicher Naturnähe und mittlerer Bedeutung,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1 ha Bodenversiegelung - Erhöhung des Oberflächenabflusses, geringe Erhöhung der Hochwassergefährdung,</li><li>- potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Teich und den Bach während der Bau- und Betriebsphase</li></ul>	nicht erheblich  nicht erheblich



Gewerbliche Baufläche G 17		Erweiterung LHG		1,6 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ackerland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet,</li><li>- außerhalb einer Luftabflussbahn,</li><li>- lufthygienische Vorbelastungen durch das nördlich liegende Gewerbegebiet sowie das westlich liegende Industrie- und Gewerbegebiet sowie den Kfz-Verkehr auf der L 1359 und der L 1369,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- aufgrund der begrenzten Flächengröße nur geringe Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage Schmöln,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1,25 ha zusätzliche Bebauung und Umnutzung einer Ackerfläche - es verbleiben ausreichend Kaltluftentstehungsflächen für die Ortslage von Schmöln,</li></ul>	nicht erheblich
			<ul style="list-style-type: none"><li>- baubedingte, temporär wirksame Luftschadstoffemissionen,</li><li>- betriebsbedingte Luftschadstoffemissionen in einem Gebiet mit verhältnismäßig hohen Vorbelastungen,</li></ul>	nicht erheblich  nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fläche selbst: Ackerland (ca. 1,25 ha) bzw. bebaut (ca. 0,35 ha),</li><li>- keine Natura 2000-Gebiete betroffen und auch außerhalb von anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten,</li><li>- östlich und südlich Ackerland, westlich Gewerbe- und Industrieflächen, nördlich Ackerland sowie naturnaher Laubmischwald (Lohsen) mit eingeschlossenem Teich und Bach;</li><li>- nächstes § 30-Biotop ist eine alte Abbauwand am Rand des Lohsenwaldes (ca. 250 m nördlich),</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fläche selbst – geringe bzw. sehr geringe Bedeutung als Lebensraum,</li><li>- unmittelbar angrenzende Flächen sehr geringe (Siedlungsflächen), geringe (Ackerland) sowie hohe (Lohsenwald) Bedeutung als Lebensraum,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1 ha Bodenversiegelung/Bebauung - vollständiger Funktionsverlust als Lebensraum,</li><li>- ca. 0,25 ha Umbau der Vegetation zu unversiegelten Betriebsflächen – Veränderung der Lebensraumfunktionen,</li><li>- Gefahr der Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot in Bezug auf im Bereich des G 17 bodenbrütende Kleinvögel (z.B. Feldlerche) bei Inanspruchnahme der Fläche in der Brutzeit,</li></ul>	<b>erheblich</b>  nicht erheblich  <b>mglw. erheblich</b>
			<ul style="list-style-type: none"><li>- bau- und betriebsbedingt Störungen angrenzender Lebensräume – Auf Grund der Störungsunempfindlichkeit bzw. Anpassungsfähigkeit der meisten Arten werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet. Dies gilt</li></ul>	nicht erheblich



Gewerbliche Baufläche G 17		Erweiterung LHG		1,6 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
			auch für die Lebensgemeinschaften des nur ca. 25 m nördlich beginnenden Lohsenwaldes. Für den Südteil des Waldes ist auf Grund der vom Kfz-Verkehr auf der L 1359 sowie den bestehenden Gewerbeflächen ausgehenden Vorbelastungen nicht mit Vorkommen besonders störanfälliger Arten zu rechnen.	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche selbst ist Ackerland bzw. bereits bebaute Fläche ohne gliedernde Strukturen,</li> <li>- keine erlebnis- und erholungsrelevanten Einrichtungen und Strukturen auf der Fläche selbst,</li> <li>- auch angrenzende Flächen, mit Ausnahme des Lohsenwaldes, sind strukturarm und ohne erholungsrelevante Strukturen,</li> <li>- hohe Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen (technogene Überprägung der Landschaft; Emissionen),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Bedeutung der Fläche selbst für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung,</li> <li>- Lohsenwald stellt eine für das Landschaftsbild wertgebende Struktur dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung des Gewerbegebietes in der Thomas-Münzer-Siedlung nach Osten, in die freie Landschaft - betroffene Ackerfläche besitzt allerdings nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung und es bestehen kaum Sichtbeziehungen von relevanten Punkten, vorsorglich trotzdem Ausweisung einer erheblichen Beeinträchtigung,</li> <li>- baubedingte, temporär wirksame Störung der Erholungseignung der umliegenden Flächen, die aber nur begrenzte Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung besitzen,</li> <li>- betriebsbedingte Störungen der Erholungseignung der umliegenden</li> </ul>	<p><b>erheblich</b></p> <p>nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p>



Gewerbliche Baufläche G 17		Erweiterung LHG		1,6 ha
Betroffenheit der Schutzgüter				
Schutzgut	Bestand (Basisszenario)		Zu erwartende Auswirkungen	
	Beschreibung	Bedeutung	Beschreibung	Erheblichkeit
			Flächen, die aber nur begrenzte Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung besitzen, insgesamt nur geringe Erweiterung des bereits bestehenden Störpotenzials,	
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ackerland,</li><li>- nächste Wohnnutzungen befinden sich im nordwestlichen Teil der Thomas-Münzer-Siedlung in ca. 300 m Entfernung – diese Wohnnutzungen sind durch die Emissionen (vor allem Schall) des KFZ-Verkehrs auf der L 1361 sowie der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen deutlich vorbelastet,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Bedeutung als landwirtschaftliches Produktionsmittel,</li><li>- schutzbedürftige Wohnbebauung,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verlust von ca. 1,25 ha Betriebsfläche für den bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb,</li><li>- zusätzliche betriebsbedingte Immissionen (vor allem Schall) im Bereich der Wohnhäuser in der Thomas-Münzer-Siedlung,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nicht existenzbedrohend</li><li>- bei Kontingentierung der zulässigen Emissionen im anschl. B-Plan-Verf., nicht erheblich</li></ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine Hinweise auf Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen,</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- nicht betroffen,</li></ul>	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Zwischen den Schutzgütern in den Betrachtungsgebieten bestehen komplexe Wechselwirkungen. Relevante Wechselwirkungen sind z.B. die Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, und Wasser oder das Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung der Umwelt der Betrachtungsgebiete wurden die vielfältigen Aspekte der funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern bereits berücksichtigt, ohne dass darauf jeweils explizit hingewiesen wurde. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell mit erfasst.			





<b>Gewerbliche Baufläche G 17</b>	<b>Erweiterung LHG</b>	<b>1,6 ha</b>
<b>Möglichkeiten/Erforderlichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung einer möglichst geringen GRZ zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt durch Flächenversiegelung,</li><li>- Bauzeitenregelung zur Verhinderung der Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot in Bezug auf bodenbrütende Kleinvögel,</li><li>- Festsetzung flächenbezogener Schallemissionspegel zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch betriebsbedingte Schallimmissionen,</li><li>- dichte Randeingrünung des Gebietes, insbesondere nach Osten und Süden, zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes,</li></ul>		
<b>Naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kompensationsbedarf ergibt sich für die anlagebedingt zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere/Pflanzen/ Biologische Vielfalt und Landschaftsbild.</li><li>- Mit Bezug auf das Bilanzierungsmodell des TMLNU (2005) lässt sich überschlägig ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 1 ha ermitteln (Annahme: Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestandes auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche).</li><li>- Die Erfüllung des Kompensationsbedarfs sollte zumindest zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereichs, durch die Anlage möglichst breiter Gehölzstrukturen am Ost- und Südrand des Gebietes, erfolgen. Zur Erfüllung des verbleibenden Kompensationsdefizits können Maßnahmen aus dem im FNP verankerten, gesamtstädtischen Kompensationskonzept umgesetzt werden.</li></ul>		
<b>Standortalternativen</b>		
<p>Ziel der Planung ist es, eine Erweiterungsfläche für den im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes Thomas-Münzer-Siedlung bestehenden Hauptstandort der LHG bauplanungsrechtlich zu sichern. Hierfür bietet sich, auch aus Sicht des Umweltschutzes, keine besser geeignete Fläche als das geplante G 17 an. Zumal sich im Westteil von G 17 bereits Gebäude und Flächen, die durch die LHG genutzt werden, befinden.</p> <p>Vorstellbar wäre ausschließlich noch eine Erweiterung der Gewerbefläche von LHG nach Norden gewesen. Hier wäre allerdings ökologisch höherwertiges Grünland in Anspruch genommen worden. Zudem wäre mit deutlicheren Störungen der Lebensgemeinschaften des Lohsenwaldes zu rechnen.</p>		
<b>Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit / Abschließende Planungsempfehlung</b>		
<p>Mit der als Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche der LHG in der Thomas-Münzer-Siedlung geplanten Ausweisung des G 17 werden sich vor allem anlagebedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild ergeben. Es sind Flächenneuversiegelungen von etwa einem Hektar zu erwarten. Die bau- sowie betriebsbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen werden auf Grund der verhältnismäßig geringen Empfindlichkeit des Vorhabengebietes sowie bei Berücksichtigung bestimmter Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen keine erhebliche Dimension annehmen.</p>		



<b>Gewerbliche Baufläche G 17</b>	<b>Erweiterung LHG</b>	<b>1,6 ha</b>
<p>Als Fazit kann festgehalten werden, dass eine <u>umweltverträgliche Realisierung</u> der beabsichtigten gewerblichen Baufläche <u>möglich ist, wenn</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Festlegungen getroffen werden, die erhebliche Beeinträchtigungen umliegender Wohngebiete durch zusätzliche Schallimmissionen verhindern,</li><li>– durch eine Bauzeitenregelung die Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes in Bezug auf bodenbrütende Vogelarten ausgeschlossen wird,</li><li>– eine wirksame Eingrünung der gewerblichen Baufläche nach Osten und Süden vorgesehen wird, womit auch eine teilweise Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt und</li><li>– geeignete externe Maßnahmen zur Erfüllung des verbleibenden Kompensationsdefizits ergriffen werden.</li></ul>		



### **8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die im Kap. 8.2.2.2 dargestellten, durch Realisierung der SO 7 und G 17 zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umwelt sind grundsätzlich so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die für die Flächenneuausweisung zu empfehlenden bzw. zu fordernden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umfassen vor allem Maßnahmen zur Ein- bzw. Umgrünung der Gebiete um die von diesem ausgehenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen abzumildern sowie Maßnahmen, mit denen bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Oberflächengewässer, auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können. Die Maßnahmen wurden im Einzelnen im Rahmen der Konfliktanalyse herausgearbeitet und sind in der Tabelle im Kap. 9.2.2.2 dargestellt.

#### Kompensationsmaßnahmen

Mit der Ausweisung der SO 7 und G 17 werden gemäß BNatSchG kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der sich ergebende Kompensationsflächenbedarf wurde im Rahmen der im Kap. 8.2.2.2 dargestellten, einzelflächenbezogenen Konfliktanalyse überschlägig ermittelt. Er beträgt etwa 1,7 bzw. etwa 1 ha.

Es ist ratsam bzw. erforderlich, diese Kompensation, zumindest zu Teilen, innerhalb der Geltungsbereiche zu realisieren. Insbesondere wird bei beiden Gebieten die Anlage abschirmender und gleichzeitig den Übergang in die freie Landschaft bildender Gehölzstrukturen als erforderlich angesehen um die Umweltverträglichkeit herzustellen. Für das SO 7 ist eine Eingrünung nach Norden und für das G 17 eine Eingrünung nach Osten und Süden vorzusehen. Mit diesen Eingrünungen werden in erster Linie weitergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden bzw. minimiert. Sie führen aber auch zu Biotopwertsteigerungen und Aufwertungen der Bodenfunktionen und können entsprechend auch als Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Boden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet werden.

Zur Erfüllung des verbleibenden Kompensationsbedarfs kann in beiden Fällen auf externe Maßnahmen zurückgegriffen werden. Das in den Umweltbericht zum FNP integrierte gesamtstädtische Kompensationskonzept (Kap. 2.4 des Umweltberichtes zum FNP Schmölln vom 18.11.2013) enthält in großem Umfang Darstellungen geeigneter Maßnahmen bzw. Flächen.

Durch eine Kombination von innerhalb der Plangebiete zu realisierender Gehölzpflanzungen sowie Zuordnung externer Ausgleichsflächen ist eine ausreichende naturschutzrechtliche Kompensation der mit Entwicklung der SO 7 und G 17 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft abgesichert.



## **8.3 Zusätzliche Angaben**

### **8.3.1 Methodik**

Die Bearbeitungsmethodik zur Durchführung der Umweltprüfung und zur Erstellung des Umweltberichts im Rahmen der 2. Änderung des FNP Schmölln wurde in den bisherigen Kapiteln bereits ausreichend erläutert:

- Die Beschreibung der grundsätzlichen Bearbeitungsmethodik ist dem Kap. 8.1.4 zu entnehmen.
- Die Methodik der Konfliktanalyse ist im Kap. 8.2.2.1 dargestellt.

### **8.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Bauleitpläne sind nach den §§ 4c und 4 Abs. 3 BauGB auf die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu überprüfen, die mit der Durchführung der Planung verbunden sein könnten. Allerdings hat die Umweltüberwachung bei FNP in der Regel eine geringere Bedeutung als bei B-Plänen, da der FNP in aller Regel keine Baurechte begründet. Vielmehr gibt er den planungsrechtlichen Rahmen vor für nachfolgende, Baurechte begründende B-Pläne, die aus dem FNP zu entwickeln sind.

Für die in der 2. Änderung auszuweisenden Sondergebiets- und Gewerbegebiete wird die detaillierte Regelung der Monitoringmaßnahmen damit in den auf Grundlage des FNP aufzustellenden B-Plänen erfolgen. Grundsätzliches Ziel wird sein, die Durchführung der Bauvorhaben durch kontinuierliche Baustellenkontrollen zu überwachen und insbesondere zu kontrollieren, ob weitere als die in den jeweiligen Umweltberichten prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen eintreten. Werden frühzeitig weitere erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, ist zu entscheiden, ob diese zu vermeiden sind oder ob zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen dieses Monitorings ist auch die Realisierung der geplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu überwachen.

### **8.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Schmölln beabsichtigt die 2. Änderung ihres rechtskräftigen FNP. Ziele dieser 2. Änderung sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelstandortes für den bisher diesbezüglich unterversorgten südlichen und süd-westlichen Stadtraum zu schaffen sowie die gewerbliche Weiterentwicklung des bestehenden Landhandel-Standortes an der L 1359 planungsrechtlich vorzubereiten. Um das erste Ziel zu erreichen soll eine ca. 1,4 ha große Teilfläche der am nördlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes „Crimmitschauer Straße“ liegenden gewerblichen Baufläche GE 2 zum Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ SO 7 umgewidmet werden. Das zweite Ziel soll erreicht werden, indem für das in der Thomas-Münzer-Siedlung ausgewiesene Gewerbegebiet G 5, wo sich der Hauptstandort der Landhandelsgesellschaft (LHG) befindet, eine ca. 1,6 ha große Flächenerweiterung nach Osten (G 17) in den FNP aufgenommen wird.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der angestrebten FNP-Änderung eine Umweltprüfung durchzuführen und ein in die Begründung zu integrierender Umweltbericht zu erstellen. Die Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf der 2. Änderung des FNP.

Kernpunkt der Umweltprüfung ist eine für die geplanten Gebiete SO 7 und G 17 durchgeführte Konfliktanalyse. Im Ergebnis dieser Konfliktanalyse wurde festgestellt, dass sich durch die im Umfang von 1,4 bzw. 1,6 ha zu erwartenden anlagebedingten Nutzungsänderungen



von Acker bzw. Grünland zu überwiegend bebauten/versiegelten Flächen, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere- und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild ergeben werden. Darüber hinaus können auch erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Schallimmissionen und ggf. auch die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden.

Eine umweltverträgliche Realisierung der beabsichtigten Sondergebiets- und Gewerbeflächen ist deshalb nur möglich, wenn:

- zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wirksame Eingrünungen der Gebiete erfolgen,
- Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergriffen werden,
- die von den Gebieten ausgehenden Schallemissionen soweit begrenzt werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte in Wohngebieten zu befürchten sind sowie
- eine vollständige naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht wird.

Für das geplante Sondergebiet SO 7 ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Bebauung bzw. Flächenumnutzung in ganz ähnlicher Art und Weise auch bisher schon möglich gewesen wäre. Das Gebiet ist im rechtskräftigen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist im rechtskräftigen B-Plan „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet 1“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### **8.3.4 Zur Erstellung des Umweltberichtes genutzte Quellen**

ARCHITEKTURBÜRO WEBER und G & P UMWELTPLANUNG (2013): Umweltbericht zum FNP Schmöln vom 18.11.2013.

ARCHITEKTURBÜRO WEBER (2015): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße, Teilgebiet I, 4. Änderung“ - Vorentwurf vom 18.06.2015.

GEOINFORM (2008): Bestandserfassung und Bewertung - Schutzgut Arten & Biotope für das südliche Stadtgebiet von Schmöln als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes Schmöln. Unveröffent. Gutachten im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Altenburger Land sowie der Stadt Schmöln.

Kartendienste der TLUG Jena auf <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>

KÖPPEL, J. ET AL. (1998): PRAXIS DER EINGRIFFSREGELUNG. 1. AUFL., 397 S., STUTTGART: ULMER.

KÜGLER & PARTNER (1998): Landschaftsplan Schmöln/WISMUT. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Altenburger Land.

RAU ET. AL (2000): Die Leitbodenformen Thüringens - Legendenkartei zu den „Bodengeologischen Übersichtskarten“ Thüringens im Maßstab 1:100.000. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen, Beiheft 3.

TLUG (1994): Datensammlung Grundwasser in Thüringen. Bericht zur Menge und Beschaffenheit.



## 9. QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAP. 1 bis 7

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-O), Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln vom 14.06.2014, (Architekturbüro WEBER, Gera und G & P Umweltplanung, Erfurt)
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln, 1. Änderung, wirksam seit 10.02.2018, (Architekturbüro WEBER, Gera und G & P Umweltplanung, Erfurt)
- TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln vom 24.11.2016 (BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt)
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 09.08.2018)
- ergänzende Stellungnahme der GMA vom 06.08.2019

Thomas Weber  
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

### Anlagen:

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 09.08.2018)
2. Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Werksverkaufs der Fa. Wolf Wurstwaren in Schmölln, Am Kemnitzgrund (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 06.08.2019)