

# **Stadt Schmölln**

Landkreis Altenburger Land

## **5. Änderung des Flächennutzungsplans**

**- Vorentwurf -**

Planstand: Mai 2023

### **Verfasser:**

Dipl.-Ing. (FH) Herr Andreas Golde  
BAULEITPLANUNG – GRÜNORDNUNGSPLANUNG - UMWLETPLANUNG  
Hermsdorf 10  
07554 Gera  
Tel.: 036695/32490  
E-Mail: [golde.hermsdorf@gmail.com](mailto:golde.hermsdorf@gmail.com)

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Einleitung .....                                       | 3  |
| 1.1 | Planziel und Planerfordernis.....                      | 3  |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich .....                       | 5  |
| 1.3 | Regionalplanung .....                                  | 7  |
| 1.4 | Flächennutzungsplan .....                              | 9  |
| 1.5 | Verbindliche Bauleitplanung .....                      | 11 |
| 1.6 | Verfahrensstand .....                                  | 11 |
| 1.7 | Rechtsgrundlagen .....                                 | 12 |
| 2.  | Städtebauliches Konzept .....                          | 12 |
| 3.  | Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....          | 15 |
| 4.  | Berücksichtigung umweltschützender Belange .....       | 16 |
| 4.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht.....                   | 16 |
| 4.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....          | 16 |
| 4.3 | Artenschutz und Biotopschutz .....                     | 16 |
| 4.4 | Landschaftsschutzgebiete und Natura-2000-Gebiete ..... | 17 |
| 5.  | Hinweise .....   | 18 |
| 5.1 | Denkmalschutz.....                                     | 18 |
| 5.2 | Altlasten.....   | 18 |
| 6.  | Kosten und Finanzierung .....                          | 18 |
| 7.  | Städtebauliche Flächenbilanz .....                     | 19 |
| 8.  | Anlage.....  | 19 |
| 9.  | Literatur- und Quellenverzeichnis.....                 | 19 |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planziel und Planerfordernis**

Am 10.02.2022 wurde durch den Stadtrat der Stadt Schmölln der Beschluss – Nr. B 22 über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapsgraben“ gefasst. Dieser Beschluss beinhaltet mit Inkraftsetzung des neuen Bebauungsplanes „Kapsgraben“ eine Aufhebung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Schlossig“ und der 1. – 3. Änderung. Durch den Stadtrat der Stadt Schmölln wurde parallel der Beschluss - Nr. B 0674/2022 am 10.02.2022 über die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) verabschiedet.

Infolge der Komplexität des Verfahrens und dem Tatbestand, dass es sich um eine Neuordnung der Nutzungen von einem im Bestand befindlichen Bebauungsplan handelt, wurde durch das Landratsamt Altenburger Land (Kreisplanung) in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Planer frühzeitig das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) Referat 340 (Frau Arndt) zur Beurteilung des Sachverhaltes und der Rechtsauffassung kontaktiert (11.01.2022). Durch das TLVwA wurden Hinweise zur Durchführung des Verfahrens der Änderung des FNP und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kapsgraben“ sowie zur inhaltlichen Umsetzung gegeben.

Den Hinweisen des TLVwA und des Landratsamtes Altenburger Land wurde durch die Stadt Schmölln im weiteren Verfahrensverlauf der 5. Änderung des FNP und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gefolgt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kapsgraben“ und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren i.S. § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt.

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes „Kapsgraben“ dienen einer städtebaulichen Ordnung und der Behebung bzw. wesentlichen Minimierung der städtebaulichen Missstände, welche hauptsächlich durch die Nichtbeachtung des Durchmischungsgebotes für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mischgebiet Schlossig“ ausgewiesene Mischgebietsfläche entstanden sind. Die Veränderung der Art der baulichen Nutzung des Ursprungsplanes, wie der festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Möbel, die Vermarktung der Flurstücke Gemarkung Schmölln, Flur 10, Flurstücke 2091/40 und 2091/87 durch eine kleinstrukturierte Grundstücksaufteilung mit einer Untergliederung für zehn neue Baugrundstücke und die Veränderung des Geltungsbereiches infolge der Tatsache, dass der Vollzug nicht sicher gestellt werden kann (Ausgleichsmaßnahme), stellen wichtige städtebauliche Entwicklungsziele bei dem in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kapsgraben“ dar und spiegeln sich der 5. Änderung zum FNP wieder.

Mit der städtebaulichen Neuordnung wird eine Aufteilung des Standortes in drei verschiedene Nutzungsarten angestrebt. Es handelt sich hierbei um die Baugebiete Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI 1 a) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) i.S. § 1 Abs. 1 Nr. 1 3 BauNVO.

Die Planung steht einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht entgegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mischgebiet Schlossig“ vom 01. Juni 1992 einschließlich der 1. bis 3. Änderung weist den Planbereich als ein Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO und als Sondergebiet „Möbel“ i.S. § 11 BauNVO aus.

Die Festsetzung einer sonstigen Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung Möbel i.S. § 11 BauNVO in der 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 21.11 1993 ist nicht umsetzbar und unterliegt somit der Erforderlichkeit der Planungspflicht einer städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung. Ein Überarbeitungsgebot ergibt sich i.S. § 1 Abs. 3 BauGB.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 14. Juni 2014 setzt angrenzend an die Bundesstraße B 7 deshalb ein Gewerbegebiet (GE 16) sowie nördlich und westlich der Straße „Kapsgraben“ ein Mischgebiet (MI 1a) fest.

Der 1. Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP wird deshalb an die Realnutzung (Art der baulichen Nutzung) angepasst. So wird der südliche Bereich angrenzend an die B 7 teilweise als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit mischgebietsvertraglichen Nutzungen ausgewiesen. Im westlichen Bereich angrenzend an die Straße „Kapsgraben“ wird das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI 1a) in der 5. Änderung des FNP beibehalten.

Der 2. Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP befindet sich nördlich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kapsgraben“. Die Fläche befinden sich im kommunalen Eigentum, so dass die Verfügbarkeit für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen gegeben ist.

Der 3. Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP befindet sich in der Gemarkung Kleinstöbnitz. Die Fläche ist im kommunalen Eigentum der Stadt Schmölln. Sie wurde aufgenommen, da auf dieser im rechtsverbindlichen FNP ausgewiesenen Grünfläche 2020 – 2022 eine Streuobstwiese angelegt wurde.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf es der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des 1. Geltungsbereichs befindet sich im Westen des Ortskerns der Stadt Schmölln. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch folgende Nutzungen:

Norden: Grünland an das sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kapsgraben“ 2. Geltungsbereich (Ausgleichsmaßnahme) anschließt.

Osten: Wohnbebauung

Süden: Bundesstraße B 7

Westen: Wohnbebauung

Der 1. Geltungsbereich umfasst rund 9,0 ha.



Abbildung 1: Luftbild des 1. Geltungsbereichs  
Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/>, genordet, ohne Maßstab

Der 2. Geltungsbereich liegt nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kapsgraben“ und wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

Norden: Wald und Grünland

Osten: Wald

Süden: Grünland, an das sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kapsgraben“ 1. Geltungsbereich anschließt.

Westen: Grünland mit anschließender Wohnbebauung „Am Sandberg“

Der 2. Geltungsbereich umfasst rund 3,7 ha.





Abbildung 2: Luftbild des 2. Geltungsbereichs  
Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/>, genordet, ohne Maßstab

Der 3. Geltungsbereich liegt östlich der Ortslage Kleinstöbnitz und wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

Norden: Sportplatz von Kleinstöbnitz und Grünland

Osten: Grünland

Süden: Ackerfläche

Westen: Wohnbebauung

Der 3. Geltungsbereich umfasst rund 1,76 ha.



Abbildung 3: Luftbild des 3. Geltungsbereichs  
Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/>, genordet, ohne Maßstab

### **1.3 Landes- und Regionalplanung**

Die Städte Schmölln und Gößnitz sind als funktionsteiliges Mittelzentrum i. S. des Landschaftsentwicklungsplanes (LEP) 2025 D 2.2.10 G 1 eingestuft.

Danach „sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Dazu zählen insbesondere

- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsknotenfunktion,
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,
- Steuerungsfunktion“.

Der Regionalplan Ostthüringen wurde am 28.10.2011 abschließend von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und anschließend zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung durch die Oberste Landesplanungsbehörde, dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, erfolgte mit Bescheid vom 13.04.2012.

Derzeit liegt ein Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 04.03.2019 bis einschließlich 10.05.2019 des Regionalplan Ostthüringen vor.

Der 1. Geltungsbereich stellt das Plangebiet im Regionalplan Ostthüringen 2012 als bestehenden Siedlungsbereich dar.

Der 2. Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (Ib-18 Schmölln / Nödenitzsch / Burkersdorf) und dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-1 Mittleres Sprotental, Nebentäler und strukturreiche Hänge).

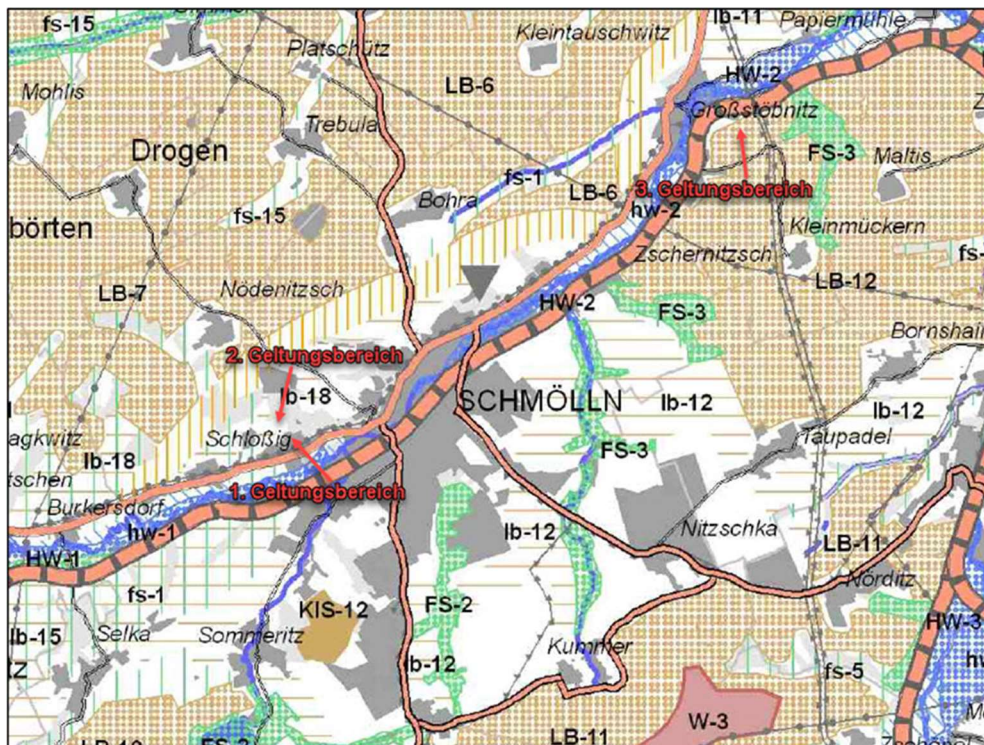


Abbildung 4: Regionalplan Ostthüringen 2011 (ohne Maßstab), eigene Darstellung

„Die Vorbehaltsgebiete sind in der Regel großräumig übergreifende Gebietssysteme zur Sicherung der für eine nachhaltige Regionalentwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie übernehmen wichtige Aufgaben zur Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes der Landschaft und unterstützen und ergänzen die mit den Vorranggebieten Freiraumsicherung verbundenen Funktionen“ (Regionalplan 2012, Seite 87).

Ausgewiesen wurden insbesondere Gebiete unter anderem mit großräumiger Erholungsfunktion sowie Waldgebiete mit besonderen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen.

„Eine Überlagerung mit Vorbehaltsausweisungen landwirtschaftliche Bodennutzung wurde dann vorgenommen, wenn beide Funktionen für die Ordnung und Entwicklung unerlässlich sind und Synergieeffekte für den Kulturlandschaftserhalt bzw. die Kulturlandschaftsentwicklung erzeugt werden können“ (Regionalplan 2012, Seite 87).

Die ausgewiesene Fläche für eine Ausgleichsmaßnahme widerspricht nicht den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten, da die Ausweisung einer Ausgleichsfläche der ökologisch intakte Freiraumstruktur entspricht. Es wird durch die Ausgleichsfläche die Möglichkeit geschaffen, die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes zu unterstützen.

Der 3. Geltungsbereich wird als Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-12 - Großstörnitz / Taupadel / Bornshain / Zürichau) ausgewiesen.

„Mit der Ausweisung von Vorranggebieten landwirtschaftliche Bodennutzung wird dem raumordnerischen Erfordernis entsprochen, die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor zu stärken und die Kulturlandschaft zu erhalten.“ (Begründung zu Z 4-3, Seite 94 f.). Innerhalb des Vorranggebietes LB-12 weist die Änderung des Flächennutzungsplans



eine untergeordnete umgesetzte Ausgleichsmaßnahme aus. Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Vorranggebietes steht den Zielen wie Risikovorsorgefunktion zur Gefahrenabwehr und Schutz von Leben und Gesundheit des Menschen sowie bedeutenden Sachwerten nur außerhalb von Überschwemmungsbereichen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht entgegen.

Die Ausgleichsfläche beinhaltet eine realisierte Streuobstwiese, die für Eingriffe in die Natur als Ausgleich diene. Darüber hinaus wird das Vorranggebiet nicht weiter durch Ausweisungen des Flächennutzungsplanes berührt.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Süden des 1. Geltungsbereichs als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO und Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO dar (siehe Abbildung 5). In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit mischgebietsprägender gewerblicher Nutzung (GEe), zwei Flächen für Mischgebiete (MI 1a) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung i.S. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO vorgesehen. Die Einstufung der Bauflächen beruht auf der erarbeiteten Nutzungskonzeption (Stand: März 2023). Diese Konzeption dient als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kapsgraben“.

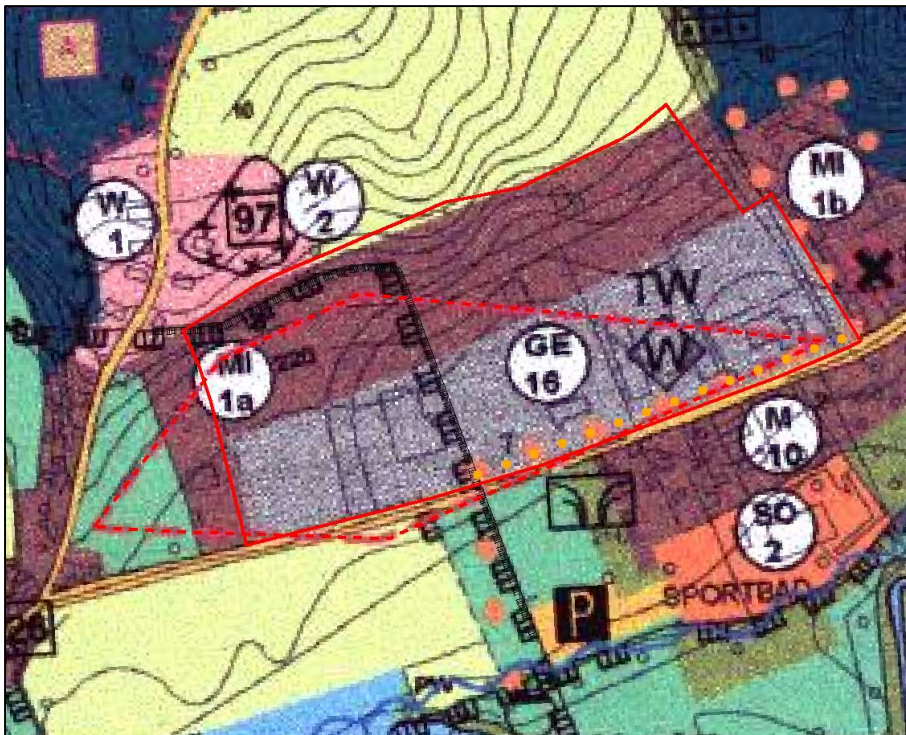


Abbildung 5: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln;  
1. Geltungsbereich (ohne Maßstab), eigene Darstellung

Durch die 5. Änderung des FNP sollen im 2. Geltungsbereich geplante Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorbereitet und gesichert werden. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

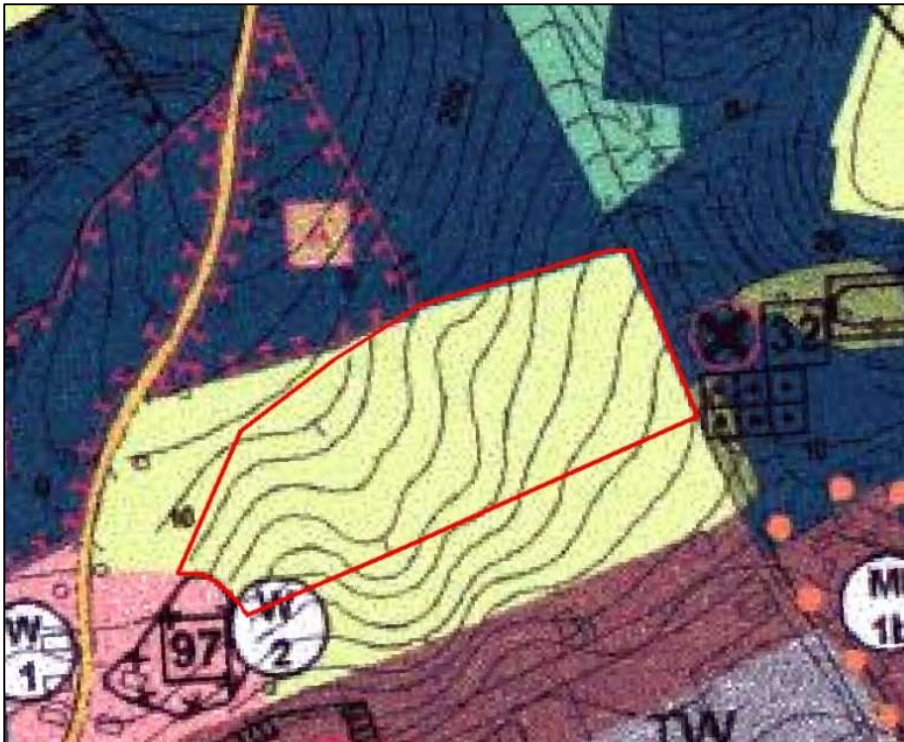


Abbildung 6: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln;  
2. Geltungsbereich (ohne Maßstab), eigene Darstellung

Die Flächenausweisung von rund 3,7 ha dient unter anderem für die Bereitstellung für Ausgleichsmaßnahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kapsgraben“.

Der 3. Geltungsbereich weist eine bestehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Streuobstwiese) aus, die über die vorbereitende Bauleitplanung gesichert werden soll (siehe Abbildung 7).

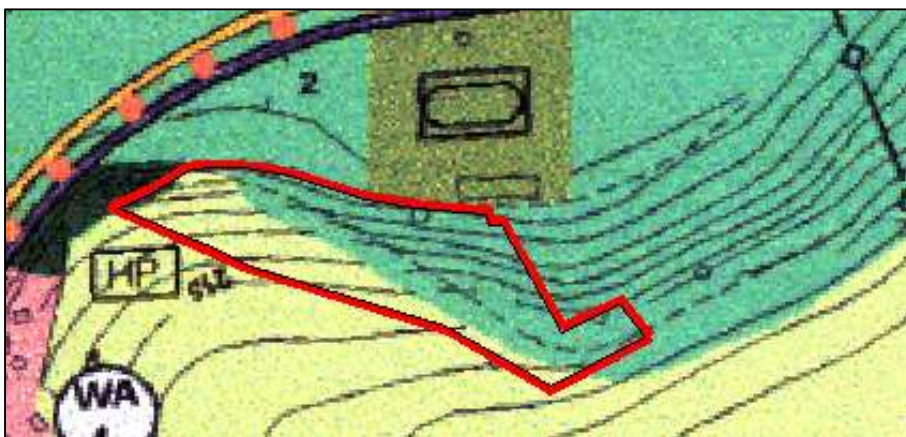


Abbildung 7: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln  
3. Geltungsbereich (ohne Maßstab), eigene Darstellung

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet Schlosig“ (Ursprungsplan/1. Änderung) weist als die Art der baulichen Nutzung i.S. § 1 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet (MI 1 a) und sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Möbel aus. In Kapitel 1.1 wurde ausgeführt, weshalb die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein städtebauliches Erfordernis darstellt. Somit wurde die Abbildung der Realnutzung im Plangebiet „Kapsgraben“ in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung als Entwicklungsziel für die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung am Standort benannt.

## 1.6 Verfahrensstand

Die Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in seiner Sitzung am 10. Februar 2022 (Beschluss Nr. B 0677/2022) die Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am 12. März 2023 im Amtsblatt der Stadt Schmölln öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung bis zum ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. ....). Der Beschluss wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Schmölln öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte mit den Hinweisen,

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Änderung des Flächennutzungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

Die von der Flächennutzungsplanung berührten Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB am ..... über die 5. Änderung des Flächennutzungsplans informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange in seiner Sitzung am ..... (Beschluss Nr. ....) nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die 5. Änderung Flächennutzungsplans mit Stand vom ..... wurde am ..... von dem Stadtrat der Stadt Schmölln beschlossen und die Begründung gebilligt. (Beschluss Nr. ....).

Mit Schreiben vom ..... wurde die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmölln beim Thüringer Landesverwaltungsamt beantragt. Die Genehmigung wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom ..... erteilt (Aktenzeichen .....

Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am ..... im Amtsblatt der Stadt Schmölln. Dabei wird auf die Stelle verwiesen, bei der der Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zur Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften innerhalb von einem Jahr und die Rechtsfolgen wird hingewiesen

## 1.7 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## 2. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapsgraben“ sollen die vorhandenen städtebauliche Missstände, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, behoben werden.

Der Flächennutzungsplan muss im Bereich des 1. Geltungsbereichs geändert werden, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kapsgraben“ im Norden ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Im West und im Osten schließen sich jeweils ein Mischgebiet (MI 1 a) an. Zwischen den beiden Mischgebieten wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist derzeit den südlichen Bereich des Bebauungsplans „Mischgebiet Schlossig“ als Gewerbegebiet (GE) von rund 5,0 ha aus.

In der Realbebauung sind im südlichen Bereich angrenzend an die B 7 vorrangig gewerbliche Nutzungen, wie Ansiedlungen Autohäuser mit Werkstätten, Tankstellen, Lebensmittelmarkt, Möbelmarkt, entstanden.

Im nördlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet Schlossig“ sind ausschließlich Wohnbebauungen vorhanden. Eine quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe (Durchmischungsgebot) ist aufgrund der Realnutzung bei Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) als Vollzug nicht mehr umsetzbar.

Der 1. Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP wird deshalb an die Realnutzung (Art der baulichen Nutzung) angepasst. So wird der südliche Bereich angrenzend an die B 7 teilweise als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit mischgebietsverträglichen Nutzungen ausgewiesen. Im westlichen Bereich angrenzend an die Straße „Kapsgraben“ wird das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI 1a) in der 5. Änderung des FNP beibehalten.

Darin ist auch die benannten Flurstücke 2091/40 und 2091/40 abgebildet.

Der östliche Bereich angrenzend an die Straße „Kapsgraben“ wird gegenüber dem rechtsverbindlichen FNP nicht mehr als Gewerbegebiet (GE 16) sondern als Mischgebiet (MI 1a) abgebildet.

Im Norden der Straße „Kapsgraben“ angrenzend an das beibehaltende Mischgebiet (MI 1a) ist als abgestufter Übergang neu ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die in der 5. Änderung des FNP gewählte Art der baulichen Nutzung i.S. § 1 Abs. 1 BauNVO reflektiert die reale Bebauung mit Einfamilienhäusern und dem Vollzug der städtebaulichen Ordnung.

Die mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Schlossig“ festgesetzte sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung SO Möbel i.S. § 11 und im rechtsverbindlichen FNP als Gewerbegebiet (GE 16) dargestellte Fläche wird in der 5. Änderung des FNP neu der zukünftigen Nutzung als Mischgebiet (MI 1a) zugeordnet. Die Mischgebietseinstufung im Nordosten umfasst vorhandene Wohnbebauungen und die Bestandsbebauung des Fahrradmarktes Gerth. Die im rechtsverbindlichen FNP als Mischgebiet (MI 1a) dargestellten Teilflächen bleiben als Nutzungsart Mischgebiet (MI 1a) bestehen.

Der nordwestliche Bereich des bisherigen ausgewiesenen Mischgebietes (MI 1a) bleibt gleichfalls (Autohaus Kühn / Rossmann Drogerie Fachmarkt) als Nutzungsart Mischgebiet (MI 1a) bestehen.

Im 2. Geltungsbereich der 5. Änderung zum FNP ist eine Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Ausgleichsmaßnahme für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kapsgraben“ eingeordnet. Sie wird als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Kapsgraben“ in einem 2. Geltungsbereich verankert und detailliert beschrieben.



Auf dieser Fläche ist die Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche mit linienartig angeordneten Feldgehölzen vorgesehen. Sie dient als Pufferzone und Verbindungselement zwischen dem 1. Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kapsgraben“ und der im Norden des 2. Geltungsbereiches vorhandenen Fläche für Wald i.S. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer neuen Ausgleichsmaßnahme als 2. Geltungsbereich in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kapsgraben“ sowie in der 5. Änderung des FNP begründet sich damit, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mischgebiet Schlossig“ im westlichen Bereich festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, Flurstück 2094/16, nicht vollzogen werden kann.

Das Erfordernis der Anpassung der Nutzung im 3. Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP ergab sich aus der Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) am Standort.

Die Herstellung einer 1,76 ha großen Streuobstwiese begründete sich mit zu realisierenden Festsetzungen aus rechtsverbindlichen Bauleitplanverfahren sowie aus Auflagen der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land für umgesetzte Bauvorhaben, wie der Neuverlegung der Fernwasserzubringerleitung und für Eingriffe in der Ortslage Weißbach der Stadt Schmölln und der Stadtwerke Schmölln GmbH. Es wurden 158 Stück Obstbäume angepflanzt. Mit der Nutzungsanpassung in der 5. Änderung zum FNP erfolgt die baurechtliche Sicherung der Streuobstwiese als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Als Ausgleichsmaßnahme nunmehr auch in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

Der TA Lärm ist unter Ziffer 6.7 „Gemengelagen“ nachfolgendes zu entnehmen: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmreduzierungs-technik eingehalten wird.“

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in der E-Mail vom 27.10.2022 folgende Einschätzung hinsichtlich der Entwicklung gegeben: „Es besteht seit geraumer Zeit eine Gemengelage im o.g. Sinne, da gewerblich geprägte Gebiete einerseits und zum Wohnen dienende Gebiete andererseits unmittelbar aneinandergrenzen. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um die Planung einer solcher Situation; der Bebauungsplan zeichnet vielmehr die im Bestand vorhandenen Nutzungen nach bzw. setzt diese fest. Eine Begrenzung des Störgrades im Bereich der gewerblichen Nutzungen soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) erfolgen, in dem nur (mischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad bzw. das Schutzniveau in diesem Bereich entspricht somit (weiterhin) dem eines Mischgebietes.“

Trotz dieser Einschränkung können im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung (nördlich der Straße Kapsgraben) am Tage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) nicht ausgeschlossen werden; die Tages-Richtwerte für Mischgebiete (60 dB(A)) können hingegen eingehalten werden. Nachts wird keine Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) erwartet. Im vorliegenden Fall erfolgt somit eine Zwischenwertbildung gemäß Nr. 6.7 Satz 1 der TA-Lärm für das allgemeine Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die Anforderungen in Nr. 6.7 Satz 2 der TA-Lärm werden damit gewahrt.

In Anbetracht der räumlichen Nähe von störenden und schutzwürdigen Nutzungen führt das Rücksichtnahmegebot auf beiden Seiten zu Einschränkungen: Einerseits wird der Störgrad im gewerblichen Bereich durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) reduziert (im Vergleich zu einem Gewerbegebiet GE). Andererseits muss die Wohnbebauung tagsüber Werte von bis zu 60 dB(A) akzeptieren.“

Die Stadt Schmölln plante einen weiteren Wohnstandort auf den Flurstücken 2091/40 und 2091/87. Hierfür wurde durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im geplanten Wohnbaustandort eine detaillierte Berechnung zum „Autohaus Kühn“ und zum „Rossmann Drogeriemarkt“ durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Immissionsschutzrichtwert im ungünstigsten Fall um bis zu 11 dB(A) nachts überschritten wird (siehe E-Mail vom 31.03.2023). Das hat zur Folge, dass für eine Pegelminderung bezogen auf die vorgenommenen Berechnungen eine ca. bis zu 5,0 m hohe Lärmschutzwand anzuordnen wäre. Eingeschossige Bebauung bzw. eine erforderliche Strukturierung von eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung zuzüglich der Lärmschutzwand wären am Standort des neu geplanten allgemeinen Wohngebiet umzusetzen. Infolge der Kosten für die Erschließung, der Restriktion des Maßes der baulichen Nutzung und unter Beachtung des Landschaftsbildes wurde diese Lösung durch die Stadt Schmölln zum Lärmschutz verworfen. Aus diesem Grund wird in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kapsgraben“ das Nutzungskonzept (siehe Anlage) überarbeitet und es wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Es ist ein Kompromiss, um die Fläche als Wohn- und Gewerbestandort zu entwickeln.

Demzufolge verstößt die Abbildung der Realnutzung im der Flächennutzungsplanänderung nicht gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet des 1. Geltungsbereichs ist durch die Bundesstraße B 7 und die kommunale Straße „Kapsgraben“ erschlossen. Der 2. Geltungsbereich liegt etwas nördlich vom 1. Geltungsbereich und ist über die kommunale Straße „Kapsgraben“ erreichbar. Der 3. Geltungsbereich ist über die kommunale Straße „Lange Gasse“ in Kleinstöbnitz erreichbar.

## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen (§ 1a BauGB). Darüber hinaus sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher ein gesonderter Teil der Begründung (Teil II) ist. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung i.S. des Thüringer Bilanzierungsmodells 08/2005 ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kapsgraben“

### **4.3 Artenschutz und Biotopschutz**

Es sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden. Der Stadt Schmölln liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesnaturschutzverordnung besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, sind generell die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

#### **4.4 Landschaftsschutzgebiete und Natura-2000-Gebiete**

Im Bereich des 1. Geltungsbereich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Sprottental“, welches im April 1981 ausgewiesen wurde.

„Das Gebiet erstreckt sich über das westliche Sprottental in nordöstlicher Richtung zwischen Posterstein im Westen und Schmölln im Osten und ragt entlang ihrer Nebenbäche nach Norden und Süden über den Talgrund hinaus. Damit umfasst es ein Gebiet von ca. 1.139 ha. Der östliche Teil des LSG befindet sich im Gebiet der Stadt Schmölln. Wesentlicher Bestandteil des Schutzgebietes ist die Sprottenaue mit ihren naturnahen Strukturen einschließlich des überwiegend extensiv genutzten Auengrünlands. Wesentliches Ziel ist, das LSG „Oberes Sprottental“ für eine landschaftserhaltende Naherholung vorzubehalten“ (Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2013, Seite 33 f.).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet Schlossig“ liegenden Flurstücke sind aufgrund von § 36 Abs. 8 ThürNatG nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet „Sprottental“.

Durch die Planänderung ist kein Schutzgebiet unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5040-301 „Eremit-Lebensräume zwischen Altenburg und Schmölln“. Es liegt rund 3,5 km in nördlicher Richtung vom 1. Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP entfernt.

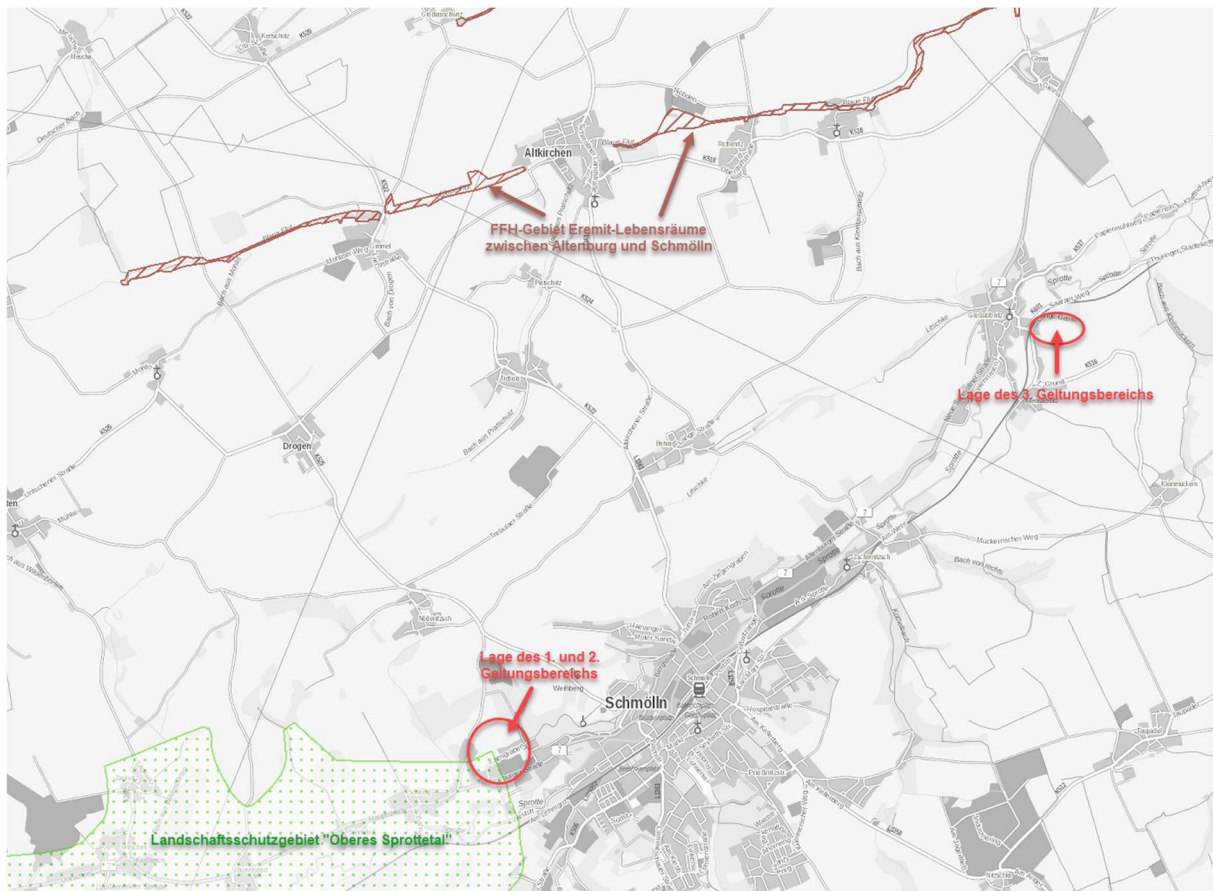


Abbildung 8: Übersicht Schutzgebiete (ohne Maßstab), eigene Darstellung  
Quelle: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

## 5. Hinweise

### 5.1 Denkmalschutz

Der Stadt Schmölln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Boddendenkmäler in den Plangebieten vor.

### 5.2 Altlasten

Der Stadt Schmölln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenstandorte in den Plangebieten vor.

## 6. Kosten und Finanzierung

Folgekosten für die Stadt Schmölln ergeben sich aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kapsgraben“.



## 7. Städtebauliche Flächenbilanz

|  | Fläche in ha* | Fläche in %  |
|--|---------------|--------------|
| Geltungsbereich 1<br>davon   | 9,0           | 62,5         |
| <i>Allgemeines Wohngebiet</i>  | 1,9           |              |
| <i>Mischgebiet</i>   | 4,0           |              |
| <i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>   | 3,1           |              |
| Geltungsbereich 2<br>davon   | 3,7           | 25,7         |
| Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br>und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft<br>(geplante Ausgleichsmaßnahmen) | 3,7           |              |
| Geltungsbereich 3<br>davon   | 1,76          | 11,8         |
| Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur<br>Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft (bereits realisiert)           | 1,76          |              |
| <b>Gesamtfläche des 5. Änderung</b>  | <b>14,46</b>  | <b>100,0</b> |

\* gerundete Angaben

## 8. Anlage

Umweltbericht (Stand: April 2023)  
E-Mail des Thüringer Landesverwaltungsamts vom 27.10.2022  
E-Mail der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 31.03.2023  
Nutzungskonzeption vom 13.03.2023

## 9. Literatur- und Quellenverzeichnis

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN:  
Regionalplan Ostthüringen 2012

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ:  
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>  
(Abruf: 08.01.2023)