

Stadt Schmölln
(Kreis Altenburger Land)

Bebauungsplan
„Gewerbeerweiterung
Thomas-Müntzer-Siedlung “

Begründung zu den frühzeitigen Beteiligungen
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stadtplanung:



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

Umwelt:

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

25.04.2022



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINFÜHRUNG.....	4
1.1 Grundlagen	4
1.2 Lage und Abgrenzung	4
1.3 Anlass, Ziele und Zweck der Planung.....	4
1.4 Bisheriges Planverfahren	6
2. AKTUELLE AUSGANGSSITUATION DER 3. ÄNDERUNG.....	7
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	7
2.2 Bebauung und Nutzung.....	7
2.3 Verkehrserschließung.....	8
2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung.....	8
2.5 Vorhandene Immissionen.....	9
2.6 Eigentumsverhältnisse.....	9
2.7 Schutzgebiete.....	9
2.8 Störfallrechtliche Lage.....	9
2.9 Belange der Bundeswehr.....	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep).....	11
3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O).....	11
3.3 Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen (E-RP-O).....	16
3.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	19
4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	22
5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG DER 3. ÄNDERUNG....	23
5.1 Städtebauliches Konzept.....	23
5.2 Konzept Stadttechnik.....	23
5.3 Konzept Verkehrserschließung.....	24
5.4 Konzept Bodenordnung.....	24
5.5 Konzept Immissionsschutz	24
5.6 Konzept Grünordnung.....	25
6. FESTSETZUNGEN.....	26
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Ver- kehrsflächen (siehe auch Kap. 5.3 „Konzept Verkehrserschließung“)...	28
6.4 Flächen für Versorgungsanlagen	28
6.5 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.....	28
6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	29
6.7 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.....	29
6.8 Örtliche Bauvorschriften.....	30
6.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	30



7.	FLÄCHENBILANZ	31
8.	QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 7 DIESER BEGRÜNDUNG.....	31
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	32
9.1	Allgemeine Auswirkungen	32
9.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/ Erstellung Umweltbericht	33
9.2.1	Gesetzliche Grundlagen/Methodischer Ansatz der Umweltprüfung.....	33
9.2.2	Nutzungs- und Biotopstruktur des Plangebietes	33
9.2.3	Voraussichtliche Umweltauswirkungen des B-Plans.....	36
9.2.4	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	40
9.2.5	Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsabstände.....	40



1. EINFÜHRUNG

1.1 Grundlagen

Als Grundlage für den Bebauungsplan (B-Plan) dient die im Parallelverfahren laufende 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmölln, wofür zeitnah die Abwägung erfolgen wird und der Feststellungsbeschluss gefasst wird.

1.2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet an der südlichen Stadtrandzone von Schmölln und liegt am Südostrand des recht umfangreichen und gemeindeübergreifenden Gewerbestandes der Thomas-Müntzer-Siedlung.

Er umfasst eine Fläche von **ca. 1,35 ha**. Der Geltungsbereich grenzt am Nordrand auf einer Länge von etwa 230 m unmittelbar an die Landesstraße L 1359 (Straßenabschnitt zwischen dem großflächigen Gewerbe- und Industriestandort an der Crimmitschauer Straße des Kernortes Schmölln und dem Schmöllner Ortsteil Kummer). Am Ostende des Geltungsbereichs verläuft dessen Abgrenzung ca. 110 m in südliche Richtung über eine aktuelle Ackerfläche. Am Südwestrand grenzt auf einer Länge von ca. 200 m ein Landwirtschaftsweg an.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich in der Stadt Schmölln, Gemarkung Kummer, Flur 1 und umfasst folgende Flurstücke:

56/5; 56/3 (tlw.)

1.3 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Entsprechend § 1, Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass der Planung ist die Absicht des dort ansässigen Gewerbebetriebes hinsichtlich einer flächigen Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes.

Da östlich und südlich an den bereits vorhandenen Gewerbestandort noch unbebaute Flächen vorhanden sind, bietet sich eine Standorterweiterung in unmittelbarer Nähe des bestehenden Gewerbes an.

Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Betriebsareals (hier: Saatgutaufbereitungsanlage) ist jedoch über das vorhandene Bauplanungsrecht (unbeplanter Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB) nicht abgedeckt. Eine gewerblich genutzte Bebauung der östlichen bzw. südöstlichen Erweiterungsfläche des Gewerbestandes würde sich im Sinne von § 35 BauGB in den Außenbereich hinein entwickeln, wo jedoch die geplanten gewerblichen Vorhaben nicht privilegiert sind.

Die Standorterweiterung des bestehenden, ortsansässigen, landwirtschaftsaffinen Gewerbes stellt einen konkreten örtlichen Bedarf dar, der gemäß der Vorstellung der Stadt Schmölln durch die Aufstellung eines B-Plans abgedeckt werden soll.

Eine **Gewerbeerweiterung an einem alternativen Standort in der Nähe** des bereits vorhandenen Gewerbes (Saatgutaufbereitung) ist aktuell nicht gegeben. Nördlich des Plangebiets tangiert die Landesstraße L 1359 bzw. westlich/südwestlich besteht eine wichtige landwirtschaftliche Zufahrt zu großdimensionierten Ackerflächen. Diese Verkehrsbeziehungen stellen hinsichtlich der Gewährleistung durchgehender innerbetrieblicher Funktionsabläufe eine Zäsur dar. Eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes in westliche/südwestliche Richtung wäre somit sehr ungünstig und würde erhebliche und unwirt-



schaftliche Aufwendungen sowie eine Richtungsänderung der innerbetrieblichen Prozesse mit sich bringen. Zudem würde die Entwicklung in westliche/südwestliche Richtung auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Ponitz stattfinden, wo bereits ca. 50 m westlich des Plangebiets Bestandsgewerbe vorhanden ist und die in diese Richtung noch zur Verfügung stehenden Flächendimensionen für die geplante Gewerbeerweiterung nicht ausreichen würden.

Somit ist in der Nähe des bestehenden Gewerbes nur die mit der Planung angestrebte Gewerbeerweiterung in östliche Richtung städtebaulich und funktionell sinnvoll.

Ein **weiter entfernt liegender Alternativstandort** hätte unter anderem zur Folge, dass keine kurzen Wege, funktionelle Verflechtungen und die Ausnutzung von Synergie-Effekten zum bestehenden Gewerbe der Saatgutaufbereitung gegeben wären und dadurch zusätzlich Verkehrsemissionen zwischen vorhandenem Gewerbestandort und einem weiter weg liegenden Erweiterungsstandort erzeugt würden.

Würde eine komplette Verlagerung des mit der bestehenden Saatgutanlage funktionell verbundenen Gewerbes inklusive der Saatgutanlage in Betracht gezogen, würde am Südrand von Schmölln in öffentlich sehr wirksamer Lage direkt an der Landesstraße L 1359 eine recht umfangreiche Gewerbebrache verbleiben, die zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Außerdem wäre eine Standortverlagerung mit sehr hohen finanziellen Aufwendungen verbunden, die die Wirtschaftlichkeit des vorhandenen Gewerbebetriebs erheblich beeinträchtigen würden. Auch die innerhalb des Plangebiets bereits erfolgten Investitionen sind zu berücksichtigen, die bei einer Standortverlagerung verloren gehen würden.

Womöglich ziehen bei einer kompletten Standortverlagerung die Angestellten mit ihren Familien dem zu verlagernden Gewerbe hinterher, wodurch Einwohnerverlust entstehen würde. Dies ist jedoch in einem Raum (Altenburger Land), der bereits mit demografischen und wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen hat, nicht das Entwicklungsziel der Kommune.

An der Erstellung eines B-Plans besteht auch ein öffentliches Interesse, da mit der Gewerbeerweiterung die Standortsicherung eines bestehenden Gewerbes erfolgt und Arbeitsplätze erhalten, gesichert und zusätzlich geschaffen werden.

Die Erweiterung dieses gewerblich genutzten Landhandelsstandortes besitzt wegen der räumlichen Nähe zu den umliegenden Landwirtschaftsflächen und -unternehmen auch eine gewisse regionale wirtschaftspolitische Bedeutung, da so regional geerntete landwirtschaftliche Produkte in noch größerem Umfang als bisher ohne große Transportwege in derselben Region gelagert und weiter verarbeitet werden könnten, wodurch unter anderem auch eine Minimierung sowie Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen erreicht wird.

Folgende **Ziele** werden mit dem B-Plan verfolgt:

- Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeerweiterung
- Grundsätzliche Sicherung effektiver funktionaler Verknüpfungen zwischen dem Bestands-Gewerbe und der unmittelbar östlich/südöstlich geplanten Gewerbeerweiterung, insbesondere hinsichtlich Bebauung, Verkehr, Stadttechnik und ökologischer Vernetzung
- Nutzung von Synergieeffekten zwischen vorhandenem und geplanten Gewerbe
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen, erfolgreichen, ortsansässigen, landwirtschaftsaffinen Gewerbebetriebes in direkter Nachbarschaft des bereits vorhandenen gleichartigen Gewerbestandortes
- Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Gewährleistung einer effektiven und minimalen Verkehrserschließung durch Mitnutzung der bereits existierenden Verkehrszufahrten zur L 1359
- unter Berücksichtigung der westlichen/nordwestlichen Gewerbe- und Industriegebietsflächen Optimierung der Schall-Emissionskontingentierung
- Ausschluss von Einzelhandel und Photovoltaik-Freiflächenanlagen



- Überprüfung/Anpassung des B-Plans gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie und der zum 09.01.2017 novellierten Störfallverordnung zur Gewährleistung von Sicherheitsabständen zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne dieser Richtlinie
- Schaffung eines begrünten Ortsrandes
- Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen räumlicher Nähe

Zweck des B-Plans ist es, mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu sichern. Auf der Grundlage dieses B-Plans werden fortführend weitere zum Vollzug des Plans notwendige Maßnahmen geregelt wie:

- die verkehrliche und stadttechnische Erschließung,
- die Überbauung der Grundstücke sowie die Platzierung der baulichen Anlagen in den künftigen Baugrundstücken
- die Durchführung grünordnerischer und bodenordnender Maßnahmen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten etc.

1.4 Bisheriges Planverfahren

Gemäß den Anforderungen des BauGB erfolgt die Durchführung eines zweistufigen „Regelverfahrens“ zur Neuaufstellung eines B-Plans.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. B 0647/2021 wurde durch den Stadtrat der Stadt Schmölln am 21.12.2021 gefasst. Die Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schmölln Nr. 02/2022 am 12.02.2022.

Der Entwurf des B-Plans für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde zum 25.04.2022 erstellt.



2. AKTUELLE AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Hauptortes Schmölln an der Grenze zur Gemeinde Ponitz in einem Stadtraum, der geprägt ist durch großflächige gewerbliche Ansiedlungen, intensive ackerbauliche Nutzung, Kiesabbau, sowie kleine, ländlich geprägten Ortslagen wie Kummer, Weißbach, Sommeritz und Brandrübel.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch gewerbliche Ansiedlungen im Westen und Nordwesten, intensiv genutzte Ackerflächen im Nordosten, Osten und Süden sowie die unmittelbar nördlich des Planungsgebietes beginnende, sich in einem kleinen Taleinschnitt bandartig nach Norden erstreckende Restwaldfläche des sogenannten „Lohsen“.

Am Nordrand des Plangebiets tangiert die Landesstraße L 1359, welche die Verbindung zur Landesstraße L 1358 (ca. 2,5 km östlich des Plangebiets) darstellt. Etwa 400 m westlich des Plangebiets verläuft die L 1361, welche als Autobahnzubringer vom Hauptort Schmölln bzw. der Bundesstraße B 7 zur Autobahn A 4 (ca. 3 km südlich des Plangebiets) fungiert.

Die Ortsteile Sommeritz (Stadt Schmölln) und Grünberg (Gemeinde Ponitz) befinden sich ca. 1.700 m, der Ortsteil Brandrübel (Stadt Schmölln) ca. 1.800 m und der Ortsteil Kummer (Stadt Schmölln) ca. 1.000 m entfernt vom Plangebiet. Der Bereich „An den Queeren“ in Schmölln liegt ca. 1.600 m vom Plangebiet entfernt. Durch die großen Entfernungen zu den aufgeführten Ortsteilen sowie die bestehende Abstufung hinsichtlich des Störgrades zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den in den umliegenden Orten überwiegend vorhandenen gemischt genutzten Bauflächen ist zwischen diesen Baugebieten eine Nutzungsverträglichkeit gegeben.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im westlichen Abschnitt (im Flurstück 56/5) auf ca. 0,35 ha bebaut (darunter ein Gebäude mit ca. 11 m Höhe über dem Gelände), was ca. 26% des Plangebiets umfasst. Der bebaute Bereich des B-Plangebietes wird durch das nordwestlich der nördlich angrenzenden Landesstraße L 1359 liegende Bestandsgewerbe des Landhandels-Betriebes ausschließlich gewerblich genutzt.

Der vorhandene Landhandelsbetrieb ist ein Gewerbebetrieb, der als Dienstleister von regional tätigen Landwirtschaftsbetrieben sowie der Bevölkerung tätig ist und gehört zum vor- bzw. nachgelagerten Bereich der Landwirtschaft. Dieses Gewerbe beschäftigt sich mit der Versorgung von Landwirtschaftsbetrieben mit Brennstoffen, Heizöl, Diesel, Biodiesel, Futtermitteln, Pflanzenölen usw., der Bearbeitung und Lagerung von festen und flüssigen Düngemitteln, der Verarbeitung und der Produktion von Futtermitteln, dem Anbau, der Aufbereitung von Saatgut sowie der Lagerung und der Aufbereitung von Getreide, Ölsaaten, Mais etc. Trotz seiner Bezeichnung als „Handelsbetrieb“ ist dieses Dienstleistungsgewerbe nicht einem Einzelhandelsbetrieb im eigentlichen Sinne (Verkauf an die Bevölkerung) gleichzusetzen.

Unweit östlich des Flurstücks 56/5 befindet sich innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs im Flurstück 56/3 eine Trafostation.

Das übrige, überwiegend unbebaute Plangebiet ist als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.



2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die unmittelbar nördlich angrenzende Landesstraße L 1359, welche die beiden Landesstraßen L 1358 und L 1361 miteinander verbindet, verkehrsseitig sehr gut erschlossen. Außerdem existiert für Wartungsarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit zur bestehenden Trafostation direkt von der L 1359.

Das bisherige Baugrundstück (Flurstück 56/5) ist über zwei Zufahrten zur L 1359 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes existiert eine Zufahrt eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges von der L 1359 zu den angrenzenden Ackerflächen.

Der ruhende Verkehr wird aktuell nur im Flurstück 56/5 untergebracht. Entlang der L 1359 sind keine öffentlichen Parkflächen vorhanden.

Eine günstig erreichbare Bushaltestelle ist in ca. 400 m Entfernung in westlicher Richtung am Kreisverkehr der L 1361 (Crimmitschauer Str.) vorhanden.

Entlang der o. g. Bushaltestelle sind beidseitig der L 1361 kurze Fußwegeabschnitte vorhanden. Entlang der L 1359, die das Plangebiet nördlich tangiert, sind keine Fuß- oder Radwege vorhanden.

2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Da das im Plangebiet liegende Flurstück 56/5 bereits mit Gewerbe bebaut ist und genutzt wird, existiert dafür auch eine entsprechende technische Ver- und Entsorgung hinsichtlich Trink- und Abwasser, Löschwasser, Gas und Elektroenergie, Telekommunikation. Unmittelbar südlich und östlich des Flurstücks 56/5 queren eine Elektrizitäts- und eine Hochdruck-Gas-Leitung (DN 150 ST) das Plangebiet. Zudem wird das Plangebiet noch von 2 Telekommunikationsleitungen gekreuzt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten im ca. 50 m westlich vom Plangebiet bestehenden Hauptstandort des Landhandel-Gewerbes. Der gesamte B-Plan-Geltungsbereich, der sich im 300 m Umkreis um diese Hydranten befindet, wird über diese Hydranten mit Löschwasser mit mindestens 96 m³/h für 2 Stunden versorgt.

Das Schmutzwasser wird in einer abflusslosen Grube gesammelt und bei Bedarf von einer zertifizierten Entsorgungsfirma geleert.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet mittels einer Leitung DN 500 B unter der nördlich tangierenden Landesstraße L 1359 hindurch in den „Lohsen-Wald“ abgeleitet.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über zwei Trafostationen, also sowohl über die Trafostation im ca. 50 m westlich vom Plangebiet liegenden Hauptstandort des Landhandel-Gewerbes sowie über die unmittelbar östlich des Flurstücks 56/5 und an der L 1359 vorhandene Trafostation.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird von den Gewerbetreibenden eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren überwacht.



2.5 Vorhandene Immissionen

Die im westlichen Umfeld des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen und das umfangreiche Verkehrsaufkommen auf der nördlich tangierenden Landesstraße L 1358 sind als Vorbelastung des Plangebiets anzusehen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum von zwei privaten Eigentümern. Für das Flurstück 56/3 liegt vom Privateigentümer eine Bestätigung vor, dass dem Eigentümer des benachbarten Flurstücks 56/5 für Bauvorhaben eine Teilfläche von ca. 1 ha zur Verfügung gestellt wird. Dafür wurde ein äquivalenter Flächenaustausch vereinbart. Somit ist von einer vollständigen Verfügbarkeit der innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs befindenden Flächen auszugehen.

2.7 Schutzgebiete

Der gesamte B-Plan-Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) „Nitzschkaer Brücke“, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Schmölln vom 11.03.1981, Nr. 48-12/81. Gemäß diesem Beschluss sind im WSG alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen untersagt, die Verunreinigungen des genutzten Grundwassers durch Mineralöle und Mineralölprodukte, durch radioaktive Substanzen sowie durch andere, schwer eliminierbare chemische Stoffe hervorrufen. Auf Grund dieser auf spezielle Einsatzstoffe zielenden Regelungen sind mit der Unteren Wasserbehörde die Bedingungen abzuklären, welche geplanten Nutzungen möglich sind.

Seitens der oberen Wasserbehörde wird für dieses WSG ein Neufestsetzungsverfahren geführt, so dass sich das Plangebiet auch innerhalb eines geplanten WSG befindet. Nach dem derzeitigen Planungsstand befindet sich der B-Plan-Geltungsbereich auch künftig größtenteils in der Schutzzone III.

In vorhandenen Wasserschutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 sowie ergänzend die im o. g. Kreistags-Beschluss enthaltenen Regelungen.

2.8 Störfallrechtliche Lage

Ca. 1 km nordwestlich des B-Plan-Geltungsbereichs befindet sich mit der Firma „Roth Agrarhandel GmbH“ ein Betriebsbereich der „oberen Klasse“ gemäß der novellierten Störfallverordnung vom 09.01.2017. Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie, angemessene Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne dieser Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung zu gewährleisten.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist dieser Umstand unter anderem auch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen gemäß der Störfallverordnung und zu schützenden Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Umsetzung des § 50 BImSchG) wurde im Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren „Schmölln Crimmitschauer Straße – Teilgebiet III – 3. Änderung“ (rechtskräftig seit Anfang 2018) vom Ingenieurbüro Simnacher aus Neu-Ulm zum 23.03.2017 eine gutachterliche Stellungnahme für die Firma „Roth Agrarhandel GmbH“ erarbeitet. Da das Plangebiet des B-Plans „Gewerbeerweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ mit ca. 1 km Abstand zu diesem, der Störfallverordnung unterliegenden Betrieb den im Gutachten aufgeführten angemessenen Abstand von 200 m um ein Vielfaches überschreitet, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet des B-



Plans „Gewerbeerweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ einen ausreichend großen Abstand zum nächstgelegenen Betrieb gemäß Störfallverordnung aufweist und in diesem Sinne keine Gefahren für die menschliche Gesundheit bestehen.

Da zudem auch die im Gutachten aufgeführten öffentlich genutzten Gebäude und Anlagen im B-Plan „Gewerbeerweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ nicht zulässig sind, bedarf es für den B-Plan „Gewerbeerweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ zur störfallrechtlichen Konfliktbewältigung keiner planungsrechtlichen Regelung.

2.9 Topografie

Das Plangebiet ist relativ eben. Vom Westrand steigt das Gelände in östliche Richtung gleichmäßig um ca. 0,9 % bzw. um ca. 2,2 m an. Von Nord nach Süd fällt das Gelände um durchschnittlich ca. 2,2 % bzw. um ca. 2,6 m.

Der höchste Geländepunkt befindet sich am Südostrand bei ca. 292,0 m ü. NHN, der niedrigste bei ca. 286,2 m ü. NHN am Nordwestrand (an der L 1359).



3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)

Im Lep 2025 ist Schmölln gemeinsam mit Gößnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum festgelegt worden. Schmölln befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem „Raum mit besonderen **wirtschaftlichen Handlungs-** und demografischen Anpassungs**bedarfen** Altenburger Land“ sowie dem „Wirtschaftlich weitgehenden stabilen 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)

Da 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.

Gemäß dem für den B-Plan maßgebenden RP-O vom 18.06.2012 gehört Schmölln 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 hin-



sichtlich ihrer gebündelten Infrastrukturausstattung sowie ihrer verkehrlichen Netzknottenfunktion genutzt werden.

Gemäß der im Landesentwicklungsprogramm 2025 erfolgten Einstufung von Schmölln/Gößnitz als (funktionsteiliges) **Mittelzentrum** soll sich Schmölln zur Sicherung seiner regional bedeutsamen Funktionen gemäß dem Grundsatz G 1-15 des RP-O

- als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftlicher Leistungsträger profilieren
- im Rahmen des Stadumbaus die städtebaulichen Anpassungen betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen
- das Angebot an Arbeitsplätzen und die für Unternehmen notwendige hochwertige Infrastruktur verbessern.

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

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

Entsprechend dem Grundsatz G 2-4 des RP-O sollen bestehende Baugebiete ausgelastet werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich gemäß dem RP-O verkehrsgünstig in der Nähe der Landesstraßen L 1359 und L 1361 („Regional bedeutsame Straßenverbindungen“).

Der B-Plan-Geltungsbereich befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des RP-O **innerhalb des Vorranggebietes „Landwirtschaftliche Bodennutzung - LB 11 - Schmölln / Heyersdorf / Ponitz / Gößnitz / Schönhaide“** (siehe aber Kap. 3.3 dieser Begründung). Im Vorfeld der Planung erfolgte dazu bereits 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 dem Doppelten des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes.

Auf Grund der nachvollziehbar begründeten Standortwahl (angrenzend an bestehende Produktionsanlagen), der Lage an der Landesstraße L 1359 Straße, die Randlage im Vorranggebiet 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.**



**Auszug aus der Raumnutzungskarte des rechtswirksamen
Regionalplanes Ostthüringen vom 18.06.2012**



(Legende siehe nachfolgende Darstellungen)

 Lage des B-Plan-Geltungsbereichs



Regionalplan Ostthüringen Raumnutzungskarte



LEGENDE

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Siedlungsstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe
Bestand

Siedlungsäsur



Vorranggebiet

Großflächige Industrieansiedlungen

IG-1

Regional bedeutsame Industrie- und
Gewerbeansiedlungen

RIG-1

Militärische Liegenschaften



Siedlungsbereich



Infrastruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe
LEP / Bestand

Verkehrsinfrastruktur

Europäisch bedeutsame Schienenverbindung



Großräumig bedeutsame Schienenverbindung



Überregional bedeutsame Schienenverbindung



Regional bedeutsame Schienenverbindung



Trassensicherung Schienenverbindung



sonstige Schienenverbindung



Europäisch bedeutsame Straßenverbindung



Großräumig bedeutsame Straßenverbindung



Überregional bedeutsame Straßenverbindung



Regional bedeutsame Straßenverbindung



sonstige Straßenverbindung



Anschlussstelle



Trassenfreihaltung Straße



Tunnel (Straße / Schiene)



Flughafen mit Bauschutzbereich



Verkehrslandeplatz mit Bauschutzbereich



Sonderlandeplatz

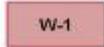




Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Vorranggebiet

Windenergie, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben



- Hochspannungsleitung (110 kV und mehr)
- Umspannwerk (110 kV und mehr)
- Kraftwerk (250 MW und mehr)
- Überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr)
- Fernwasserleitung
- Kläranlage (> 20.000 Einwohnergleichwerte)
- Abfallentsorgungsanlage
- Golfplatz



Freiraumstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

Standortsicherung für Flutungspolder



Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

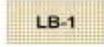
Freiraumsicherung



Hochwasserschutz



Landwirtschaftliche Bodennutzung



Waldmehrung



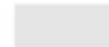
Rohstoffe



Tourismus und Erholung



Wald



Gewässer



Fließgewässer



3.3 Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen (E-RP-O)

Der Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen am 30.11.2018 beschlossen. Gemäß diesem Entwurf befindet sich der B-Plan-Geltungsbereich nicht mehr innerhalb des „Vorranggebietes für landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11“.

Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen vom 30.11.2018:



(Legende siehe nachfolgende Darstellungen)

 Lage des B-Plan-Geltungsbereichs

Regionalplan Ostthüringen Raumnutzungskarte

Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 vom 30.11.2018
 Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen



LEGENDE

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Siedlungsstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

Kulturerbestandort



Umgebungsschutz Kulturerbestandort



Vorranggebiet

Großflächige Industrieansiedlungen



Regional bedeutsame Industrie- und
Gewerbeansiedlungen



Militärische Liegenschaften



Siedlungsbereich



Infrastruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe LEP / Bestand

Verkehrsinfrastruktur * (* beinhalten den Schienengüterverkehr)

Verbindung des Schienenpersonenfernverkehrs*



Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs*



Verbindung des Schienenpersonennahverkehrs*



Verbindung des Schienengüterverkehrs



Trassensicherung Schienenverbindung



Bundesautobahn



Bundesstraßenverbindung



Regional bedeutsame Landesstraßenverbindung



sonstige Straßenverbindung



Anschlussstelle



Trassenfreihaltung Straße



Tunnel (Straße / Schiene)



Verkehrsländeplatz mit Bauschutzbereich



Sonderlandeplatz





Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

Windenergie (Eignungsgebiete)*
 (* = unverbindliche Darstellung)



Großflächige Solaranlagen



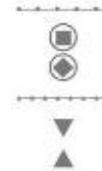
Großflächige Solaranlagen (< 5 ha)



Ziel / Z

Grundsatz / G

- Hoch- und Höchstspannungsleitung (110 kV und mehr)
- Umspannwerk (110 kV und mehr)
- Kraftwerk (250 MW und mehr)
- Überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr)
- Kläranlage (> 20.000 Einwohnergleichwerte)
- Abfallentsorgungsanlage



Freiraumstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

Freiraumsicherung



Hochwasserrisiko



Landwirtschaftliche Bodennutzung



Freiraumpotential



Rohstoffgewinnung



Rohstoffgewinnung (< 5 ha)



Tourismus und Erholung



Wald



Gewässer



Fließgewässer

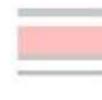


Golfplatz



Grenzen (Stand: 31.12.2017)

- Freistaat Thüringen
- Planungsregion
- Landkreis / Kreisfreie Stadt
- Gemeinde

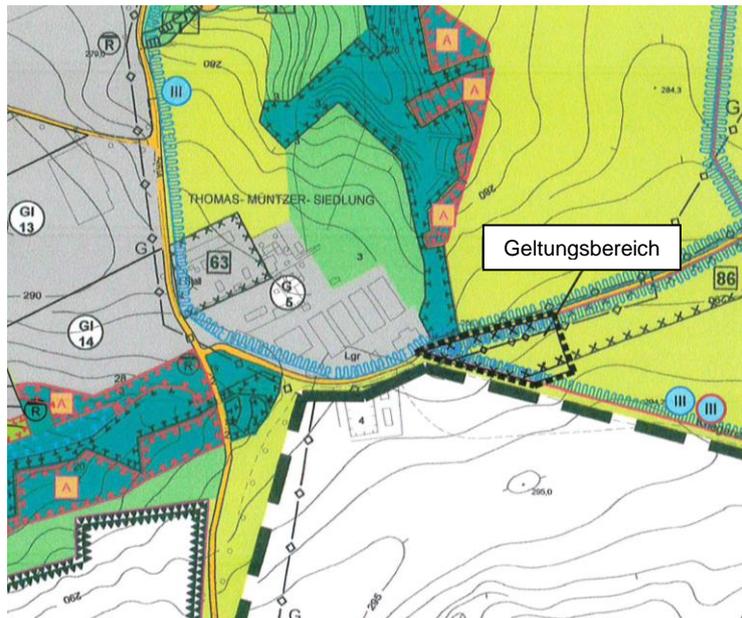


3.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Schmölln existiert seit dem 14.06.2014 ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), der auch für diesen B-Plan maßgebend ist.

Auf Grund der im B-Plan-Geltungsbereich im wirksamen FNP erfolgten Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ kann der B-Plan aktuell nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Auszug aus dem seit dem 14.06.2014 wirksamen FNP für den B-Plan-Geltungsbereich und dessen Umgebung inclusive der wesentlichen Teile der Legende:



DARSTELLUNGSINHALT DES WIRKSAMEN FNP SCHMÖLLN VON 2014

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MIT NUMMIERUNG)

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



GEWERBEGEBIET

(§ 8 BauNVO)



INDUSTRIEGEBIET

(§ 9 BauNVO)



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 VERSORGENSANLAGEN, 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

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

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

-  NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER-
GEWINNUNG, TRINKWASSERSCHUTZZONE
-  VERMERK:
IN AUSSICHT STEHENDE UND SCHUTZBEDÜRFTIGE
WASSERSCHUTZGEBIETE
-  HINWEIS:
DIESE DÄRSTELLUNG 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)

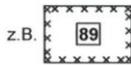


FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN
=GEPLANTE AUSGLEICHMAßNAHMEN)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES WIRKSAMEN
FNP VON 2014

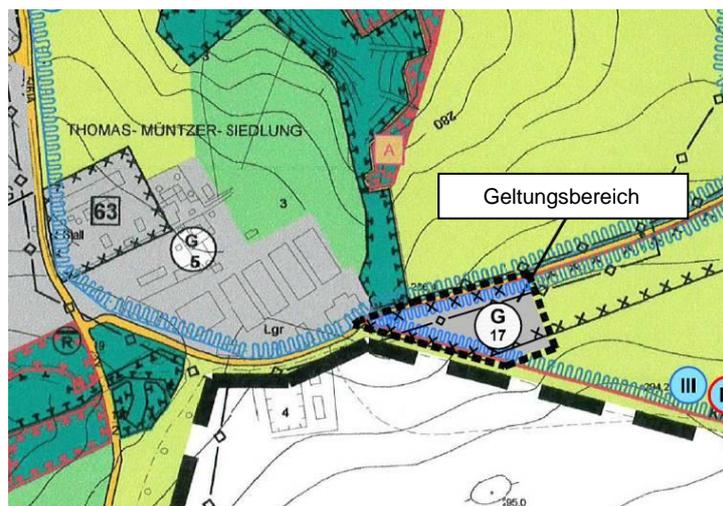


KENNZEICHNUNG:
UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGE-
SEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT
UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND, MIT
NUMMERIERUNG
(§5 Abs.3 Nr. 3 BauGB)

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird die Bearbeitung der 2. bzw. (wegen erfolgter Auftrennung) der 6. Änderung des FNP durchgeführt. In der 6. Änderung des FNP ist der B-Plan-Geltungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ G 17 dargestellt worden.

Das Verfahren der 6. FNP-Änderung befindet sich kurz vor dem Feststellungsbeschluss, so dass davon auszugehen ist, dass die FNP-Änderung vor Beendigung des B-Plan-Verfahrens abgeschlossen sein wird und dieser B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus der 6. FNP-Änderung entwickelt wird.

Auszug aus der Unterlage der 6. FNP-Änderung zum Feststellungsbeschluss für den B-Plan-Geltungsbereich und dessen Umgebung:





4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Anschließend erfolgt eine Auflistung der diesen B-Plan betreffenden gesetzlichen Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
9. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
10. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
11. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74; 121)
12. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVP) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
13. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
14. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
15. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 BGBl. I S. 3901)

Die bestimmenden Rechtsgrundlagen sind in der Planzeichnung Teil B unter „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt.



5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Ca. 50 m östlich des Hauptstandortes eines bestehenden Gewerbes (Landhandelsbetrieb, der als Dienstleister von regional tätigen Landwirtschaftsbetrieben sowie der Bevölkerung tätig ist – siehe auch Kap. 2.2 dieser Begründung) sowie unmittelbar neben einer bereits (innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) vorhandenen Saatgutaufbereitungsanlage ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbes geplant.

Die innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs vorgesehene kleinflächige gewerbliche Erweiterung schließt nutzungsverträglich an die unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbebestände in der Thomas-Müntzer-Siedlung an und sichert zugleich vorhandenes Gewerbe und dessen maßstäbliche Erweiterung.

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs ist unter Berücksichtigung vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere der vorhandenen Gasleitung DN 150 ST), und somit in einem gewissen Abstand zur vorhandenen Gewerbehalle, eine Erweiterung der ca. 11 m hohen Bestandsbebauung mit geplanten Gebäudehöhen von ca. 11 m über dem vorhandenen Gelände und somit in enger Anlehnung an die Umgebungsbebauung vorgesehen. Dadurch entstehen zwei durch Hochbauten geprägte Areale, die durch Bestandsleitungen der Stadttechnik unterbrochen werden.

Eine hinsichtlich des Ortsbildes unverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude wird nicht erfolgen, da entlang der Ost- und Südränder geplanten Anpflanzungen als optische Pufferzonen dienen und dazu führen, dass die Bausubstanz nicht in ihrer gesamten Höhe vom angrenzenden Landschaftsraum aus wahrnehmbar ist.

Am Nordrand des B-Plan-Geltungsbereichs werden keine Anpflanzungen vorgenommen, da dort bereits im Bereich der dort angrenzenden Straßengrundstücke Baumpflanzungen vorhanden sind.

Mit der geplanten Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 erfolgt die Ausweisung einer recht hohen Bebauungsdichte der zur Verfügung stehenden Bodenflächen.

Die an der nördlich tangierenden Landesstraße L 1359 vorhandene Trafostation wird beibehalten.

5.2 Konzept Stadttechnik

Die bisher vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung (siehe Kap. 2.4 dieser Begründung) wird im B-Plan-Geltungsbereich weitestgehend beibehalten. Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung, der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, der Versorgung mit Gas und Elektroenergie und der Abfallentsorgung wird die bisherige Stadttechnik nicht verändert. Die den B-Plan-Geltungsbereich querenden Leitungen dieser Medien werden bauplanungsrechtlich gesichert.

Lediglich die beiden, den Geltungsbereich querenden Telekommunikationskabel, werden in die geplanten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, umverlegt. Dadurch wird erreicht, dass das Plangebiet nur wenig durch Leitungen zerschnitten wird und zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden können.

Für Leitungstrassen stehen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.



Für die Realisierung erneuerbarer Energien können die Dachflächen der vorhandenen bzw. der geplanten Gebäude, insbesondere für Photovoltaik-Anlagen, genutzt werden. Auch die Verwendung von Wärmepumpen ist denkbar.

Für notwendige Leitungsumverlegungen sind mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Abstimmungen hinsichtlich der terminlichen Koordination zu führen.

Die Kosten für Veränderungen an den stadttechnischen Ver- und Entsorgungsnetzen sind von den Verursachern zu tragen.

5.3 Konzept Verkehrserschließung

Die vorhandene, im Kap. 2.3 dieser Begründung beschriebene, Verkehrserschließung wird vollumfänglich beibehalten. Da heißt, die nördlich tangierende Landesstraße L 1359 fungiert weiterhin als alleinige äußere Verkehrserschließung. Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs werden keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Hier erfolgt die innere Gebieterschließung über innerbetriebliche Flächen.

Die zwei vorhandenen Zufahrten von den Gewerbeflächen zur Landesstraße L 1359 bleiben bestehen. Hierüber wird auch die Erschließung der künftigen gewerblichen Erweiterungsflächen erfolgen. Weitere Zufahrten zur L 1359 werden nicht zugelassen.

Auch die vorhandene separate Zufahrt von der L 1359 zur bestehenden Trafostation wird nicht verändert.

Der südwestlich tangierende Wirtschaftsweg der Landwirtschaft wird durch den B-Plan nicht berührt.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich innerhalb der Baugebietsflächen des B-Plan-Geltungsbereichs untergebracht.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird weiterhin über die Bushaltestelle am ca. 400 m westlich befindenden Kreisverkehr erreichbar sein.

Mit dem Straßenbaulasträger der L 1359 ist abzustimmen, ob entlang dieser Landesstraße ein Fuß- und/oder Radweg zu errichten ist.

5.4 Konzept Bodenordnung

Auf Grund der klaren vorhandenen Eigentumsverhältnisse (siehe Kap. 2.6 dieser Begründung) und den Festsetzungen des B-Plans wird lediglich am Ostrand des B-Plan-Geltungsbereichs eine Neuvermessung der dort künftig neu entstehenden Flurstückssituation erforderlich. Ein umfängliches Bodenordnungsverfahren kann entfallen, da sich im B-Plan-Geltungsbereich alle Flächen im Eigentum eines Eigentümers befinden.

5.5 Konzept Immissionsschutz

Unter Bezugnahme der westlich an den B-Plan-Geltungsbereich angrenzenden umfänglichen gewerblichen Nutzungen, der nördlich, östlich und südlich vorhandenen Freiräume sowie der großen Abstände zu den umliegenden Ortsteilen mit schutzwürdigen Nutzungen (siehe Kap. 2.1 dieser Begründung) auf die innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs geplanten gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine schalltechnischen Konflikte auftreten werden.



5.6 Konzept Grünordnung

Hauptziel des B-Planes ist die Ausweisung einer gewerblichen Erweiterungsfläche für den nordwestlich des Plangebietes ansässigen und auch den nordwestlichen Teil innerhalb des Plangebietes bereits nutzenden Landhandelsbetrieb. Um die Inanspruchnahme von Ackerland mit hohem Ertragspotenzial zu minimieren, ist die hierfür benötigte Fläche auf die unbedingt nötige Größe begrenzt worden. Das bedeutet, die Flächen im Plangebiet stehen maximal für die angestrebte gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen wird für das Plangebiet als wesentliches grünordnerisches Ziel ausschließlich die **Entwicklung einer geschlossenen Eingrünung zur anschließenden freien Feldflur** definiert.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes die Fläche PF festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine 5 m breite, geschlossene und gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke angelegt werden. Diese Feldhecke wird die im Plangebiet bis ca. 11 m Höhe zulässigen Gebäude perspektivisch zu einem wesentlichen Teil nach außen abschirmen. Gleichzeitig wird sich diese Hecke auch zu einem wertvollen Lebensraum für in der umgebenden Agrarlandschaft benachteiligte Tierarten (vor allem Kleinvögel, Kleinsäuger, Wirbellose) entwickeln.



6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der westlich/nordwestlich angrenzenden umfangreichen gewerblichen Nutzungen in vorhandenen Baugebieten, dem relativ ebenen Gelände, der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Landesstraße L 1359 und dem geringen Lärm-Konfliktpotenzial (unmittelbare Nachbarschaft zu den westlich vorhandenen Gewerbegebieten in der Thomas-Müntzer-Siedlung sowie entlang der Crimmitschauer Straße) erfolgt zur Sicherung der im B-Plan-Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Gewerbeerweiterung die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, wonach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen allgemein zulässig sind.

Unter Bezugnahme auf § 1 (5) BauNVO erfolgen im B-Plan auch Festsetzungen, wonach allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind bzw. gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes werden.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im GE des B-Plan-Geltungsbereichs ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies trägt zu einem reibungslosen Betriebsablauf, zu einer verbesserten Wartung oder Reparatur der gewerblichen Anlagen sowie auf Grund der Stadtrandlage des GE-Gebiets auch zur Erhöhung der Sicherheit bei. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Genehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise derart zu erbringen, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Anlagenteilen/ Gewerbebetrieben der westlich, außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, angrenzenden GE- bzw. GI-Gebiete führt und die Einhaltung der in der DIN 4109 fixierten resultierenden Schalldämmung erfolgt.

Im B-Plan ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der weiterhin abnehmenden Einwohnerzahl von Schmölln, der daraus abzuleitenden allgemeinen Kaufkraftabsenkung sowie auf Grund der peripheren Lage des B-Plan-Geltungsbereichs würde bei der Einordnung von Handelsnutzungen das Verkehrsaufkommen in diesem Stadtraum erheblich ansteigen und zusätzliche Immissionen bewirken. Außerdem soll das B-Plangebiet keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ bewirken. Des Weiteren sollen sich im B-Plan-Geltungsbereich vorzugsweise Betriebe ansiedeln, die „gewerbliche Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ durchführen.

Im gesamten GE sind auch Photovoltaikfreiflächenanlagen als unzulässig festgesetzt worden, weil die in Schmölln noch zur Verfügung stehenden wenigen Gewerbeflächenpotentiale prioritär durch Gewerbe im „ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ genutzt werden sollen. Das innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs bereits vorhandene sowie die zu erwartenden recht großdimensionierten Gewerbegebäude und die günstige Orientierung des GE in südliche Richtungen ermöglichen auch ohne eine spezifische Festsetzung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an den Fassaden und auf Gebäudedächern, so dass im GE auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien möglich ist. Zudem ist auch ohne weitere Festsetzungen die Einordnung von anderen erneuerbaren Energien, wie z. B. von Wärmepumpen, möglich.



Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da die Baufläche für die Erweiterung vorhandenen Gewerbes vorgesehen ist und somit prioritär der gewerblichen Weiterentwicklung des Standortes dienen soll.

Gemäß § 13 BauNVO sind im GE des B-Plans, sofern nicht auf Grund des Bundesimmis-sionsschutzgesetzes unzulässig, auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Dafür wird auf Grund dieser bereits im BauGB erfolgten gesetzlichen Regelung im B-Plan keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Die Untergliederung des geplanten GE erfolgt lediglich wegen unterschiedlicher Höchstmaße der Oberkanten baulicher Anlagen. Hierbei folgt die mögliche Oberkante der Gebäude dem nach Süden etwas ansteigenden Gelände.

Die zulässige maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OKB) wurde sowohl in Anlehnung an die in der Westhälfte des B-Plan-Geltungsbereichs vorhandene Gewerbehalle als auch an das nach Süden und Osten etwas ansteigende Bestandsgelände festgesetzt. Somit können Gebäude von ca. 11 m über dem vorhandenen Gelände entstehen, die sich in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zum nördlich angrenzenden Gehölzbestand „Im Lohsen“ harmonisch anschließen und das Ortsbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigen. Eine dem Ortsbild nicht zuträgliche Höhenentwicklung der Gebäude wird nicht erfolgen, da die geplanten peripheren Gehölzpflanzungen des B-Plan-Geltungsbereichs teilweise als optische Puffer dienen und dazu führen, dass die geplante Bausubstanz nicht in vollem Umfang wahrnehmbar wird.

Zur möglichst effektiven baulichen Auslastung der zur Verfügung stehenden GE-Fläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt worden. Damit wird im B-Plan der in § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiete ausgewiesene Orientierungswert der GRZ von 0,8 nicht überschritten.

6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Unter Beibehaltung der im Nordwestabschnitt vorhandenen Leitungen (Elektrizität, Erdgas) erfolgt im B-Plan-Geltungsbereich unter Absicherung der im Übergangsbereich zum Landschaftsraum geplanten Randbepflanzungen die Festsetzung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen. Die nordwestliche überbaubare Grundstücksfläche fällt auf Grund der tangierenden Landesstraße, den genannten Leitungen und des zur Verfügung stehenden Grundstücks recht klein aus und beinhaltet im Wesentlichen die Bestandsbebauung mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Gegensatz dazu ist die östliche überbaubare Grundstücksfläche relativ großflächig und unzerschnitten. Dies wird auch durch die geplante Verlegung der vorhandenen, den B-Plan-Geltungsbereich querenden Telekommunikationsleitung erreicht. Dadurch wird auch die Flexibilität hinsichtlich der Standorteinordnung der künftigen Bebauung wesentlich erhöht.

Entlang der Landesstraße L 1359 wird in Anlehnung an die westliche Bestandsbebauung die nördliche Baugrenze der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche in östlicher Richtung fortgeführt. Dadurch wird auch die baulich-räumliche Begrenzung der Bestandsbebauung in östlicher Richtung fortgesetzt.

Die nördlichen Baugrenzen beider überbaubarer Grundstücksflächen befinden sich mit ca. 8 m Abstand zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 1359 und den geplanten Hochbauten in wesentlich geringerer Entfernung, als dies gemäß § 24 (1) Nr. 1 Thüringer Straßengesetz gemäß dem dort vorgegebenen 20 m-Abstand zulässig ist. Allerdings wird hier auf § 24 (8) Thüringer Straßengesetz verwiesen, wonach dieser Abstand



nicht einzuhalten ist, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht und unter Mitwirkung der oberen Straßenbaubehörde oder der nach § 47 des Thüringer Straßengesetzes zuständigen Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Da für das im Plangebiet bestehende Gewerbegebäude bereits eine Baugenehmigung existiert, ist davon auszugehen, dass der bestehende Abstand zwischen Bebauung und Landesstraße L 1359 den Gesetzlichkeiten entspricht.

In den an den Süd- und Osträndern liegenden „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt in Form einer Randbepflanzung mit einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke eine partielle Realisierung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Baugrenzen und somit die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß der erfolgten Festsetzung ausnahmsweise überschritten werden. Dadurch wird die Flexibilität hinsichtlich der geplanten Gebäudeausdehnung erhöht.

Zudem wird auf § 23 (5) BauNVO hingewiesen, wonach auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, zulässig sind, da im B-Plan nichts anderes festgesetzt worden ist.

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 5.3 dieser Begründung)

Im B-Plan-Geltungsbereich sind keine Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt worden. Diese tangieren den B-Plan-Geltungsbereich lediglich am Nordrand, von wo aus auch der B-Plan-Geltungsbereich verkehrlich erschlossen ist bzw. auch künftig erschlossen sein wird.

Entlang der Landesstraße L 1359 werden im B-Plan die beiden bestehenden Einfahrtbereiche zeichnerisch festgesetzt. Über diese beiden Einfahrten erfolgt auch die Anbindung der zum bereits bebauten Bereich hinzukommenden östlichen GE-Fläche. Dadurch wird in Verbindung mit der Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der L 1359 gewährleistet, dass die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Landesstraße nicht durch weitere Grundstücksein- und -ausfahrten beeinträchtigt wird.

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Absicherung der vorhandenen Trafostation, welche unter anderem auch der Versorgung des B-Plan-Geltungsbereichs mit Strom dient, erfolgt deren Festsetzung als Fläche für eine Versorgungsanlage.

6.5 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Schmölln in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 1359. Somit ist hier eine erhebliche öffentliche Wahrnehmbarkeit gegeben. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes an dieser Ortseingangssituation wird die Festsetzung getroffen, welche die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterirdisch zulässt.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Randeingrünung des GE-Gebietes sowie zur Schaffung von neuem Lebensraum für in der Agrarlandschaft benachteiligte Tierarten (vor allem Kleinvögel, Kleinsäuger und Wirbellose) ist auf der Fläche PF eine geschlossene und gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke anzulegen.

Die Hecke wird ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) aufgebaut. Folgende Artenauswahl wird empfohlen:

- Bäume (Heister, 2xv, 150 bis 200 cm hoch)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sträucher (Sträucher, 2xv, 60 bis 100 cm hoch)
 - Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 - Berberitze (*Berberis spec.*)
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)*
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)*
 - Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Die Gehölze sind in 3 Pflanzreihen, die Abstände von 1,5 m zueinander aufweisen, anzupflanzen. In den Pflanzreihen werden die Pflanzabstände zwischen Sträuchern 1 m und zwischen Bäumen 2 bis 3 m betragen. Bäume und größere Straucharten sind ausschließlich in der Mittelreihe, die kleineren Straucharten in den Außenreihen zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Nadelbäumen im Plangebiet ist ausgeschlossen.

6.7 Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, wird im B-Plan-Geltungsbereich in der nichtöffentlichen Fläche zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen für Ver- und Entsorgungsträger zu Leitungen (Elektrizität, Erdgas) festgesetzt, welche das Plangebiet dauerhaft queren werden.

In der südlichen Hälfte des B-Plan-Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, für die umzuverlegende Telekommunikationsleitung.

Durch diese Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, werden die bisher bestehende erhebliche Zerschneidung des Baugebietes minimiert und eine flexiblere Nutzbarkeit der Flächen ermöglicht.



6.8 Örtliche Bauvorschriften

Da es sich beim geplanten GE-Gebiet um ein teilweise bereits mit einem Gewerbegebäude bebautes, baukulturell jedoch unbedeutendes Gebiet am südlichen Stadtrand von Schmölln handelt, werden außer einer flexiblen Dachgestaltung und einer Begrünung bzw. Pflege von nicht bebauten Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen für erforderlich gehalten.

6.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die zeichnerische Abgrenzung des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs erfolgt so, dass die aufgestellten Planungsziele (siehe Kap. 1.3 dieser Begründung) bearbeitet werden können.



7. FLÄCHENBILANZ

Flächenkategorie	Teilfläche (m ²)	Gesamtfläche (m ²)
Gewerbegebiet (GE) (davon Pflanzflächen PF 1.125 m ²)	13.409	
Versorgungsanlage	48	
Gesamter Geltungsbereich		13.457

8. QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 7 DIESER BEGRÜNDUNG

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
Regionalplan Ostthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (18.06.2012)
jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen am 30.11.2018
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln vom 14.06.2014,
(Architekturbüro WEBER, Gera und G & P Umweltplanung, Erfurt)
- 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmölln zur Planfeststellung vom 02.02.2022 (Architekturbüro WEBER, Gera und G & P Umweltplanung, Erfurt)



9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die Planung erfolgen die Erweiterung der anteilig bereits im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzung in Verbindung mit der zusätzlichen Umnutzung von ca. 1 ha Ackerland zu einem Gewerbegebiet.

Durch die klein dimensionierte Ausdehnung der gewerblichen Nutzung wird eine maßstäbliche Weiterentwicklung des unweit nordwestlich liegenden Hauptstandortes und des innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs bereits vorhandenen Gewerbes des ortsansässigen Landhandels-Betriebes ermöglicht. Auf Grund der räumlichen Nähe zum Hauptstandort des bestehenden Gewerbes werden kurze Transport- und Servicewege gesichert und Immissionen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrs, minimiert bzw. vermieden.

Die Umsetzung des Vorhabens sichert und schafft Arbeitsplätze und trägt zudem zur Festigung der Wirtschaftskraft der Kommune bei.

Die vorhandene technische Infrastruktur des angrenzenden Gewerbes kann effektiver als bisher ausgenutzt werden.

Das bestehende Ortsbild wird durch die begrenzten Hochbauten auf Grund der vorhandenen gewerblichen Umgebungsbebauungen und die geplanten Randbepflanzungen nicht in unverhältnismäßiger Art und Weise verändert.

Durch das geplante zusätzliche Gewerbe erfolgt eine geringfügige Zunahme des innerbetrieblichen Verkehrs des bestehenden Gewerbes sowie der Zu- und Abfahrten über die tangierende Landesstraße zum künftigen Gewerbebestandort.

Während der Bauphase sind Bauarbeiten mit entsprechenden temporären Emissionen zu erwarten.

Für den Gewerbebetrieb ergeben sich für das konkrete Vorhaben sowie die mit dessen Realisierung zusammenhängenden weiteren Maßnahmen entsprechende finanzielle Aufwendungen, z. B. für Planungskosten für den B-Plan, Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und des konkreten Vorhabens.

Durch Flächentausch zwischen den Privateigentümern ändern sich im Plangebiet die aktuellen Eigentumsverhältnisse.

Für die Stadt Schmölln werden die für solch ein Bauleitplanverfahren in der Regel üblichen Aufwendungen (Abstimmungen innerhalb der Verwaltung, Sitzungen des Stadtrates und von kommunalen Ausschüssen, Sitzungsprotokolle, etc.) anfallen.

Aus dem B-Plan lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Geltungsbereichs lebenden Personen ableiten.

Hinsichtlich des unweit westlich vorhandenen Hauptstandortes des Bestandsgewerbes des Landhandels werden sich Synergieeffekte ergeben, die genutzt werden können.



9.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht

9.2.1 Gesetzliche Grundlagen / Methodischer Ansatz der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen. Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans. Außerdem ist im B-Plan-Verfahren abzu prüfen, ob bei Realisierung der Festsetzungen des B-Plans die Gefahr der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung des B-Plans integriert. Bezüglich der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird dabei auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und zu den § 2a und 4c BauGB Bezug genommen. In den Umweltbericht werden die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände integriert.

Es ist beabsichtigt, die Umweltprüfung im Wesentlichen auf der Basis vorliegender bzw. recherchierbarer Daten durchzuführen. Ergänzend dazu werden eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie die Erfassung der aktuellen Habitatqualität der Flächen des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Tierarten erfolgen.

Im nachfolgenden Kap. 9.2.3 werden die entsprechend dem aktuellen Planungsstand und auf Basis der derzeit zur Verfügung stehenden Daten ermittelbaren wesentlichen Umweltauswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans dargestellt. Als Grundlage hierfür erfolgt in Kap. 9.2.2 aber zuerst eine Darstellung der wichtigsten umweltbezogenen Lagefaktoren des Plangebietes sowie eine grobe Beschreibung und Bewertung des Bestandes an Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sowie dessen nahem Umfeld. Im Kap. 9.2.4 werden außerdem Aussagen zur geplanten Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes getroffen und in Kap. 9.2.5 erfolgt eine Vorab-Betrachtung zur geforderten artenschutzrechtlichen Prüfung.

Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vor allem als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern. Insbesondere werden die Behörden gebeten, mitzuteilen, ob sie, über die Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie die Erfassung der potenziellen Habitatqualität hinaus, weitere Kartierungen bzw. Untersuchungen für erforderlich halten.

9.2.2 Nutzungs- und Biotopstruktur des Plangebietes

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im von gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie Kiesabbauflächen dominierten südlichen Stadtrandbereich von Schmölln. Es liegt am Ostrand des bestehenden Gewerbegebietes „Thomas-Müntzer-Siedlung“, im Übergangsbereich zur sich östlich und südlich dieses Gebietes erstreckenden, freien Feldflur. (siehe auch **Abbildung 1**)

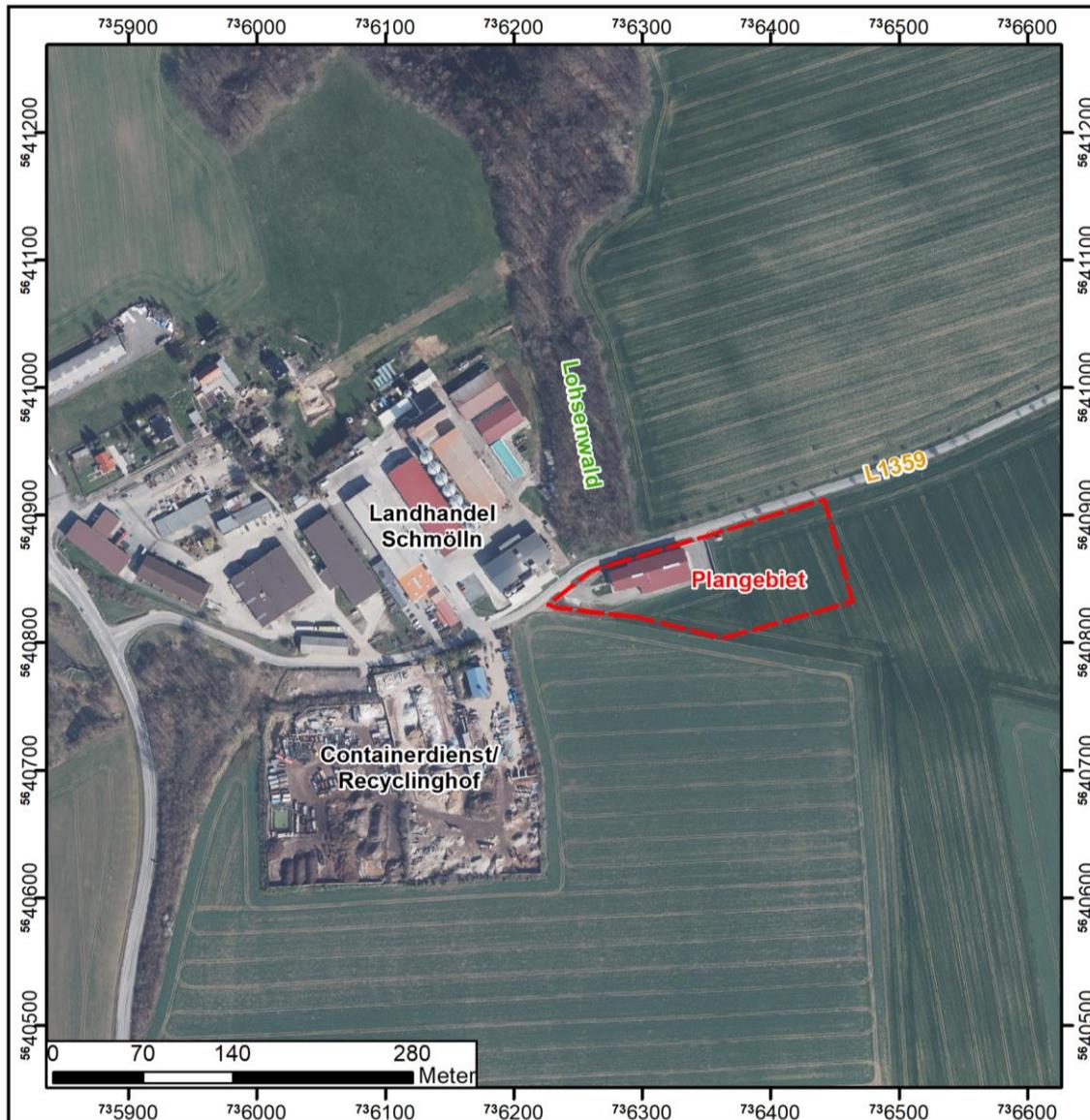
Das Plangebiet selbst ist im nordwestlichen Teil (ca. 0,35 ha) bereits gewerblich bebaut. Der östliche und südliche Teil (ca. 1,0 ha) wird bisher intensiv als Ackerland genutzt. Er gehört zum sich östlich und südlich erstreckenden großflächigen Ackerschlag. Nordwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich, teils durch die das Plangebiet im Norden begrenzende L 1359 von diesem getrennt, gewerblich genutzte Flächen. Nordwestlich handelt es

sich dabei um die Gewerbeflächen des Landhandels Schmölln, zu denen auch die im Plan-
gebiet bereits bestehende Bebauung (eine Saatgutaufbereitungsanlage) gehört. Westlich
des Plangebietes befindet sich das Gelände eines Containerdienstunternehmens.

Auf der dem westlichsten Teil des Plangebietes gegenüberliegenden Seite der L 1359 be-
ginnt der „Lohsenwald“, ein sich bandartig nach Norden erstreckender, ca. 50 bis 100 m brei-
ter, naturnaher Restwald mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt und das
Landschaftsbild.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten
und tangiert solche auch nicht.

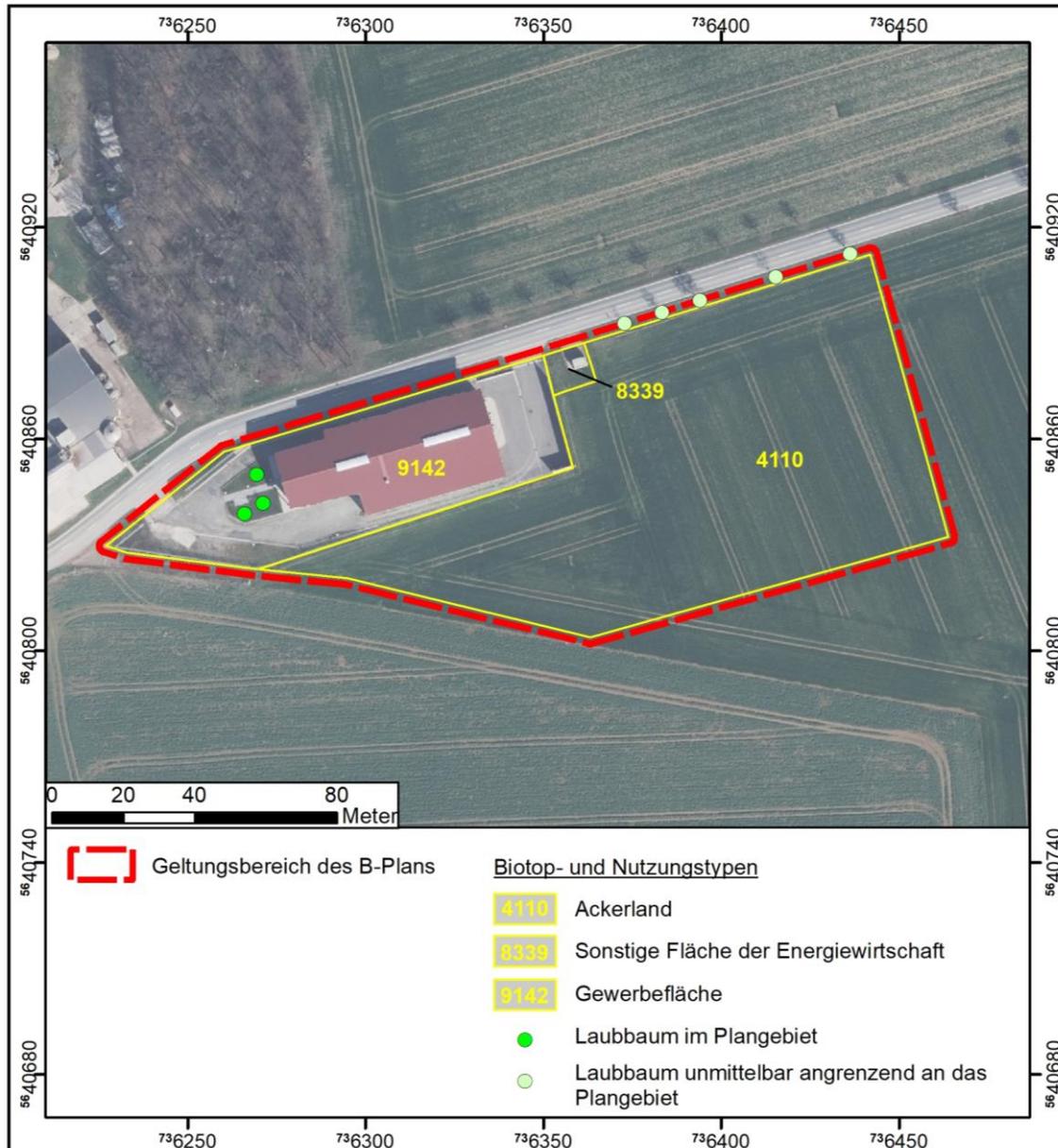
Abbildung 1 Lage des Plangebietes:



Nutzungs- und Biotopstruktur

Das Plangebiet wird derzeit zu etwa 75 % als Ackerland und zu ca. 25 % bereits gewerblich genutzt. Es wird damit ausschließlich von Biotoptypen mit geringer bzw. sehr geringer Bedeutung eingenommen. (siehe auch **Abbildung 2**)

Abbildung 2 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes:



Der ca. 1,0 ha große östliche und südliche Teil des Plangebietes wird intensiv als **Ackerland** (Biotopcode: 4110) bewirtschaftet. Das Ackerland im Plangebiet liegt am nördlichen Rand einer ausgeräumten Ackerflur, die sich von der L 1359 im Norden über fast 2 km bis zur Ortslage Grünberg im Süden, erstreckt.

Beim ca. 0,35 ha großen nordwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine **gewerblich genutzte Fläche** (Biotopcode: 9142). Hier wurde auf Grundlage einer baurechtlichen Genehmigung eine Saatgutaufbereitungsanlage, die dem nordwestlich liegenden Betriebsgelände des Landhandels Schmölln zugeordnet ist, errichtet. Auf der Fläche wurde eine ca. 60 m lange und ca. 20 m breite Halle errichtet. Die umgebenden Hofflächen sind zu großen Teilen vollständig bzw. teilweise versiegelt. Nur im Eingangsbereich der Halle, auf



deren Westseite, wurden zwei kleine Grünflächen angelegt, auf denen drei Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt wurden.

Unmittelbar östlich an die Gewerbefläche anschließend befindet sich eine kleine Trafostation, die als **Fläche der Energiewirtschaft** (Biotopcode: 8339) kartiert wurde.

Bei den **unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotopen** handelt es sich im Osten, Süden und Südwesten um **Ackerland** und im Norden um die Straßenverkehrsfläche der L 1359. Allerdings wird die L 1359 im Abschnitt zwischen der Thomas-Müntzer-Siedlung und der östlich liegenden Ortslage Kummer von einer Allee aus mittelalten Laubbäumen (vor allem Ahorn) gesäumt. Fünf dieser Laubbäume stehen unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Der dem Plangebiet am nächsten liegende, höherwertige Biotopkomplex ist der **Lohsenwald**, der ca. 20 m nördlich des westlichen Teils des Plangebietes, auf der Nordseite der L 1359, beginnt. Beim Lohsenwald handelt es sich um einen naturnahen Restwald, der von einem eichendominierten, alten Laubmischbestand gebildet wird. Gemäß den im Kartendienst des TLUBN abrufbaren Daten befindet sich am östlichen Rand des Lohsenwaldes, ca. 250 m nördlich des Plangebietes, in Form einer alten, aufgelassenen Abbauwand, auch das dem Plangebiet am nächsten liegende gesetzlich geschützte Biotop.

9.2.3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des B-Plans

Der Geltungsbereich des B-Plans besitzt eine Flächengröße von 1,35 ha. Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme einer etwa 50 m² großen Fläche, auf der sich die oben beschriebene Trafostation befindet, wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Für das GE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 festgesetzt. Das bedeutet, bis zu 80 % des GE dürfen überbaut/versiegelt werden. Im GE werden zwei Baufelder zur Errichtung von Gebäuden abgegrenzt, wobei das westliche Baufeld die bereits bestehende Saattgutaufbereitungsanlage umfasst. Die in den Baufeldern zulässigen Gebäude dürfen Höhen von ca. 11 m erreichen. Zwischen den beiden Baufeldern verläuft eine Trasse, für die zur Sicherung vorhandener bzw. zur Verlegung neuer Ver- und/oder Entsorgungsleitungen, Leitungsrechte festgesetzt werden. An der Süd- und der Ostgrenze des Plangebietes zur anschließenden Feldflur wird ein insgesamt 275 m langer und 5 m breiter Streifen festgesetzt, auf dem eine Baum-Strauch-Hecke anzulegen ist.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes wird mit der Aufstellung des B-Plans eine Bestandssicherung der schon existierenden gewerblichen Nutzung angestrebt. Für den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes bedeutet die Aufstellung des B-Plans die Überplanung des hier bisher vorhandenen Ackerlandes mit gewerblicher Baufläche.

Für das Plangebiet ist teilweise von Vorbelastungen der Schutzgutfunktionen auszugehen. Dies gilt insbesondere für den bereits baulich genutzten nordwestlichen Teil. Durch die gewerbliche Bebauung haben sich hier vor allem für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt und Landschaftsbild Vorbelastungen der Schutzgutfunktionen eingestellt. Aber auch für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes ist in begrenztem Maß von Vorbelastungen der Schutzgutfunktionen auszugehen.

Bezugnehmend auf diese Ausgangslage wird sich mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans für den bereits gewerblich genutzten, nordwestlichen Teil des Plangebietes keine relevante Veränderung der aktuellen Umweltsituation ergeben. Anders ist die Situation für den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes einzuschätzen. Hier sind durch die künftig zulässige Bebauung und gewerbliche Nutzung auch relevante zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Insbesondere ist mit zusätzlichen Versiegelungen und da-



mit anlagebedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt zu rechnen.

Im Folgenden werden, als Basis für die von den Umweltbehörden erbetenen Äußerungen bez. der erforderlichen Umfänge und Inhalte der Umweltprüfung, die entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand abzusehenden Umweltauswirkungen der mit den Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten Gewerbeerweiterung schutzgutbezogen dargestellt:

– Schutzgut Boden/Fläche

Die Festsetzungen ermöglichen eine Überbauung bzw. Versiegelung des GE-Gebietes zu maximal 80 %. Dies entspricht einer Grundfläche von insgesamt ca. 1,08 ha.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind durch die Halle, in der sich die Saatgutaufbereitungsanlage befindet, sowie durch die daran anschließenden Hof- und Verkehrsflächen bereits ca. 0,30 ha bebaut bzw. vollständig versiegelt. Somit verbleibt eine durch die mit dem B-Plan vorbereitete Gewerbeerweiterung für den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes noch zulässige Überbauung/Versiegelung von ca. 0,78 ha.

Von dieser zulässigen Bodenneuversiegelung sind bisher weitestgehend ungestörte und natürlich gelagerte, ackerbaulich genutzte Böden der bodengeologischen Einheit Löss-Braunstaugley (Quelle: Kartendienst des TLUBN, Bodengeologische Konzeptkarte M 1:100.000) betroffen. Bei diesen handelt es sich um Böden mit mittlerer bis hoher Bedeutung der Bodenfunktionen, die vor allem durch ein sehr gutes Ertragspotenzial gekennzeichnet sind.

Bezugnehmend auf die mittlere bis hohe Bedeutung der Funktionen der betroffenen Böden sowie aufgrund des Umstandes, dass die betroffene Fläche nicht vernachlässigbar klein ist, ist davon auszugehen, dass sich, mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans, erhebliche und damit naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben werden. Zur Ermittlung des exakten Umfangs der Betroffenheit wird im Rahmen der Umweltprüfung eine detaillierte Versiegelungsbilanz aufgestellt.

– Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes bestehende Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung soll beibehalten und auch für die geplanten Neubauf Flächen genutzt werden.

In Verbindung mit der im Plangebiet zulässigen, zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 0,78 ha (vgl. Aussagen zum Schutzgut Boden) wird sich auch eine Verringerung der Niederschlagswasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung ergeben. Diese Verringerung wird unter Berücksichtigung der bestehenden geologischen Bedingungen allerdings begrenzt sein. Der maßgebende Grundwasserleiter Buntsandstein, der sich ca. 30 m unter Flur befindet, wird durch eine flächige Überdeckung aus Lösslehm geschützt. Der Lösslehm ist nur gering durchlässig und bedingt geringe Grundwasserneubildungsraten sowie einen guten Schutz des Grundwasserleiters vor dem Eindringen von Schadstoffen.

Unter Berücksichtigung dieser Situation ist nicht davon auszugehen, dass sich mit Realisierung der auf Grundlage des B-Plans zulässigen Gewerbeerweiterung erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserleiters Buntsandstein ergeben werden, weder durch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung noch durch Einträge von Schadstoffen während der Bau- oder Betriebsphase der Gewerbeflächen. Diese Einschätzung gilt auch unter



Beachtung des Umstandes, dass das Plangebiet innerhalb einer Trinkwasserschutzzone 3 liegt.

– Schutzgut Klima/Luft

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans nicht abzusehen. Zwar wird mit der im Plangebiet zusätzlich zulässigen Bebauung bzw. Versiegelung weitere unversiegelte und verdunstungsfähige, aufgrund der ackerbaulichen Nutzung zur Kaltluftentstehung beitragende Bodenoberfläche verloren gehen, eine erhebliche Dimension annehmende Veränderungen der lokal-klimatischen Verhältnisse werden daraus aber nicht entstehen. Gründe hierfür sind die im Verhältnis zur gesamten im Umfeld existierenden Kaltluftentstehungsfläche sehr geringe Größe der beanspruchten Fläche sowie die Lage außerhalb von bedeutenden Luftabflussbahnen.

Bezüglich der durch die künftige erweiterte gewerbliche Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen und Lärm ist auf die hohe Vorbelastungssituation im Umfeld zu verweisen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die zusätzlich entstehenden Emissionen die als Vorbelastung zu berücksichtigenden Emissionen in erheblichem Maß erweitern werden.

– Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des B-Plans werden die Sicherung von ca. 0,35 ha bestehender Gewerbefläche sowie die Umnutzung von ca. 1,00 ha Ackerland zu zusätzlicher Gewerbefläche vorbereitet. Mit der gewerblichen Erweiterungsfläche wird dabei fast ausschließlich intensiv genutztes Ackerland, dem ein geringer Biotopwert zuzuordnen ist, überplant.

Innerhalb der gewerblichen Erweiterungsfläche sind zusätzliche Überbauungen/Versiegelungen im Umfang von ca. 0,78 ha zulässig (vgl. Aussagen zum Schutzgut Boden). Auf der verbleibenden Fläche ist am Ost- und Südrand des Plangebietes, zu dessen Randeingrünung, eine standortgerechte, geschlossene Baum-Strauch-Hecke anzulegen (ca. 0,11 ha) und auf den Restflächen (ca. 0,11 ha) werden Rasenflächen entstehen.

Für die erstmals bebau-/versiegelbaren Flächen des Plangebietes wird sich ein weitestgehend vollständiger Verlust der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ergeben. Dies ist, trotz des geringen Biotopwerts des überplanten Ackerlandes, da die beanspruchte Fläche mit ca. 0,78 ha nicht mehr als vernachlässigbar klein einzuordnen ist, als erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes zu werten. Eine teilweise Wiedergutmachung dieses Biotopwertverlustes kann durch die Anlage der am Ost- und Südrand des Plangebietes festgesetzten Baum-Strauch-Hecke (ca. 0,11 ha) erfolgen, da dieses Gehölzbiotop in Bezug zum derzeit vorhandenen Ackerland eine Biotopwertsteigerung darstellen wird. Für die nicht versiegelbaren Restflächen (Rasen) werden im Vergleich zur Ausgangssituation keine relevanten Veränderungen des Wertes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen prognostiziert. Im Zuge der Umweltprüfung werden die sich für das Plangebiet konkret ergebende Biotopwertänderungen im Detail ermittelt (vgl. hierzu auch Kap. 9.2.4).

Über den zu erwartenden Biotopwertverlust hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes scheinen ausschließlich noch im Zuge der bauvorlaufenden Beseitigung der Vegetation möglich. Hier besteht eine, wenn auch geringe, Gefahr, dass auf dem beanspruchten Ackerland brütende Vögel bzw. deren Jungvögel oder Eier getötet bzw. zerstört werden. Um dies und damit auch die Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit Sicherheit zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung getroffen. Genauere Informationen hierzu enthält das Kap. 9.2.5.



– Schutzgut Landschaftsbild

Mit den Festsetzungen des B-Plans ist die Erweiterung des Gewerbegebietes in der Thomas-Müntzer-Siedlung nach Osten, in die freie Landschaft zulässig. Konkret kann das Gewerbegebiet etwa 100 m nach Osten und etwa 50 m nach Süden, in die zwischen der Thomas-Müntzer-Siedlung, der L 1359 im Norden sowie den dörflichen Ortslagen von Kummer im Osten und Grünberg im Süden bestehende freie Feldflur erweitert werden.

Gleichzeitig wurde diese Erweiterung des Siedlungsgebietes in die Feldflur durch die Errichtung der baurechtlich genehmigten Saatgutauflaufanlage im nordwestlichen Teil des Plangebietes bereits begonnen. Außerdem geht auch von den westlich und nordwestlich daran angrenzenden, bereits seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzten Flächen eine als Vorbelastung des Schutzgutes anzusehende, technogene Überprägung der sich östlich und südlich anschließenden Agrarlandschaft aus. Hinzu kommt, dass die überplante Ackerfläche selbst nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung besitzt und kaum Sichtbeziehungen von für die Erholungsnutzung relevanten Punkten zum Plangebiet bestehen.

Unter Berücksichtigung dieser Situation sowie Beachtung der für das Plangebiet auf ca. 11 m begrenzten Bauhöhen scheint die Möglichkeit zu bestehen, die anzunehmenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine wirksame Randeingrünung nach Osten und Süden auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren. Diese Randeingrünung wird durch die Festsetzung zur Anlage einer 5 m breiten, geschlossenen Baum-Strauch-Hecke gesichert.

– Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans insbesondere der zusätzliche Verlust von ca. 1,00 ha landwirtschaftlicher Betriebsfläche festzustellen. Hierbei handelt es sich um Ackerland mit einem hohen Ertragspotenzial. Aus dem dauerhaften Entzug dieses Ackerlandes resultiert die Pflicht zur verhältnismäßigen wirtschaftlichen Entschädigung des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes durch den künftigen Nutzer der auszuweisenden Gewerbeflächen.

Außerdem ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu betrachten, ob sich durch von der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche ausgehende Emissionen (vor allem von Lärm) relevante Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen ergeben können. Hier von ist nicht auszugehen. Maßgebend dabei ist, dass sich die nächstliegenden Wohnnutzungen im nordwestlichen Teil der Thomas-Müntzer-Siedlung, in ca. 300 m Entfernung, befinden. Diese Wohnnutzungen grenzen allerdings unmittelbar an andere Gewerbe- und Verkehrsflächen an, so dass die Wirkungen von auf das Plangebiet zurückzuführende Immissionen dort nur sehr untergeordnete Bedeutung haben werden.

– Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Vorkommen von erhaltenswerten Kultur- und Sachgütern im Plangebiet, die mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.



9.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht einen Abschnitt zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu integrieren. Kernpunkt dieses Abschnitts wird eine unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) zu erarbeitende Biotopwertbilanz für das Plangebiet sein. In dieser werden die Biotopwerte des Plangebietes für den Ist-Zustand und den Plan-Zustand miteinander verglichen und es wird der konkrete Ausgleichsbedarf ermittelt. Es erfolgt die Planung erforderlicher externer Ausgleichsmaßnahmen und eine abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Bezogen auf den aktuellen Planungsstand ist abzusehen, dass sich für das Plangebiet ein Biotopwertverlust ergeben wird. Biotopwertminderungen durch die zulässige Überbauung/Versiegelung von ca. 0,78 ha Ackerland stehen Biotopwertsteigerungen durch die Anpflanzung einer gebietsbegrenzenden Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche von ca. 0,11 ha gegenüber.

Das bedeutet, dass ein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich wird. Aktuell erfolgen die konkrete Bedarfsermittlung sowie die Suche und Abstimmung geeigneter Maßnahmen. Ergebnis der bisherigen Aktivitäten ist, dass geeignete Maßnahmen ggf. angrenzend an das auf der Nordseite der L 1359 bestehende Betriebsgelände des Landhandels Schmölln realisiert werden können.

9.2.5 Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Im Zuge der Umweltprüfung sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Konkret ist abzu prüfen, ob die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans zur Auslösung von Verbotstatbeständen lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) führen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang alle europäischen Vogelarten sowie alle Tier- und Pflanzenarten lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht auch einen Abschnitt zur Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu integrieren. Erster Schritt wird dabei eine Relevanzprüfung, d.h. eine systematische Prüfung, welche der relevanten Arten im Plangebiet vorkommen können und eventuell von artenschutzrechtlichen Verboten berührt sind, sein. Die Relevanzprüfung erfolgt auf Grundlage der allgemein verfügbaren Informationen zur Verbreitung der Arten in Thüringen bzw. im Naturraum sowie auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse für die Flächen des Plangebietes. Im zweiten Schritt erfolgt im Rahmen einer Konfliktanalyse dann die detaillierte Prüfung, ob es zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der im Ergebnis der Relevanzprüfung potenziell oder nachgewiesen im Gebiet vorkommenden Arten kommen kann.



Bezogen auf den aktuellen Planungsstand sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Zustandes des Plangebietes ist von den, dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden, europarechtlich geschützten Tierarten, im Plangebiet ausschließlich mit Vorkommen europäischer Vogelarten zu rechnen. Möglich sind Brutvorkommen gebäudebrütender Kleinvögel an der Halle im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Nicht gänzlich auszuschließen sind darüber hinaus auch Brutn bodenbrütender Kleinvögel (vor allem der Feldlerche) auf der Ackerfläche im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes.

Ein erhöhtes Risiko artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen von ggf. an der bestehenden Halle brütenden Vögeln ist nicht zu erkennen. Etwas wahrscheinlicher sind Zugriffe von ggf. auf dem Ackerland im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes am Boden brütenden Kleinvögeln, wenn mit dem Bau der hier zulässigen Gewerbeflächen in der Brutzeit begonnen wird. Um dies wirksam zu vermeiden, ist es erforderlich, die bauvorlaufende Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird bereits in die Festsetzungen dieses B-Plan-Vorentwurfs aufgenommen.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung