Planungsverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen
Altmarkt 1· 98574 Schmalkalden

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Schmalkalden

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen"

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes „interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen" hat am 06.10.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes "interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen" gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.
Für den Planbereich ist der Planentwurf vom September 2026 maßgebend.

1. Anlass der Planung:
Der Bedarf an Gewerbeflächen für die Neuansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Gewerbebetrieben kann mit dem Flächenpotential der bestehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet Schmalkaldens nicht mehr abgedeckt werden. Vorhandenen Gewerbegebiet sind ausgelastet und die Flächen des neuen Gewerbe- und Industriegebiets an der B19 sind bereits vollumfänglich vorbelegt.
Im Rahmen der Weiterentwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Schmalkalden ist daher beabsichtigt, das Gebiet westlich der B19, im Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Schwallungen und der Verbandskläranlage der GEWAS für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen zu erschließen.
Die Fläche befindet sich überwiegend in der Gemarkung Niederschmalkalden / Stadt Schmalkalden und zu einem geringeren Anteil in der Gemarkung Schwallungen / Gemeinde Schwallungen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Schmalkalden besteht eine dringende Nachfrage nach gewerblich bzw. industriell zu nutzenden Flächen.
Im Zuge der Vorabstimmungen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) wurde mit Beschluss (Empfehlung des Planungsausschusses) vom 25.05.2022 das Entwicklungsgebiet gemeinsam mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Nord in Schwallungen als erweitertes Regional bedeutsames Industriegebiet (RIG 4) bestätigt. Dies wird so im Rahmen der weiteren Planungsschritte für den neuen Regionalplan mitgeführt.

Die Plangebietsfläche besitzt aufgrund ihrer guten Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehrsnetz mit direkter, ortsdurchfahrtsfreier Anbindung und aufgrund der Größe der verfügbaren Fläche eine besondere Standortgunst und Wirtschaftlichkeit.

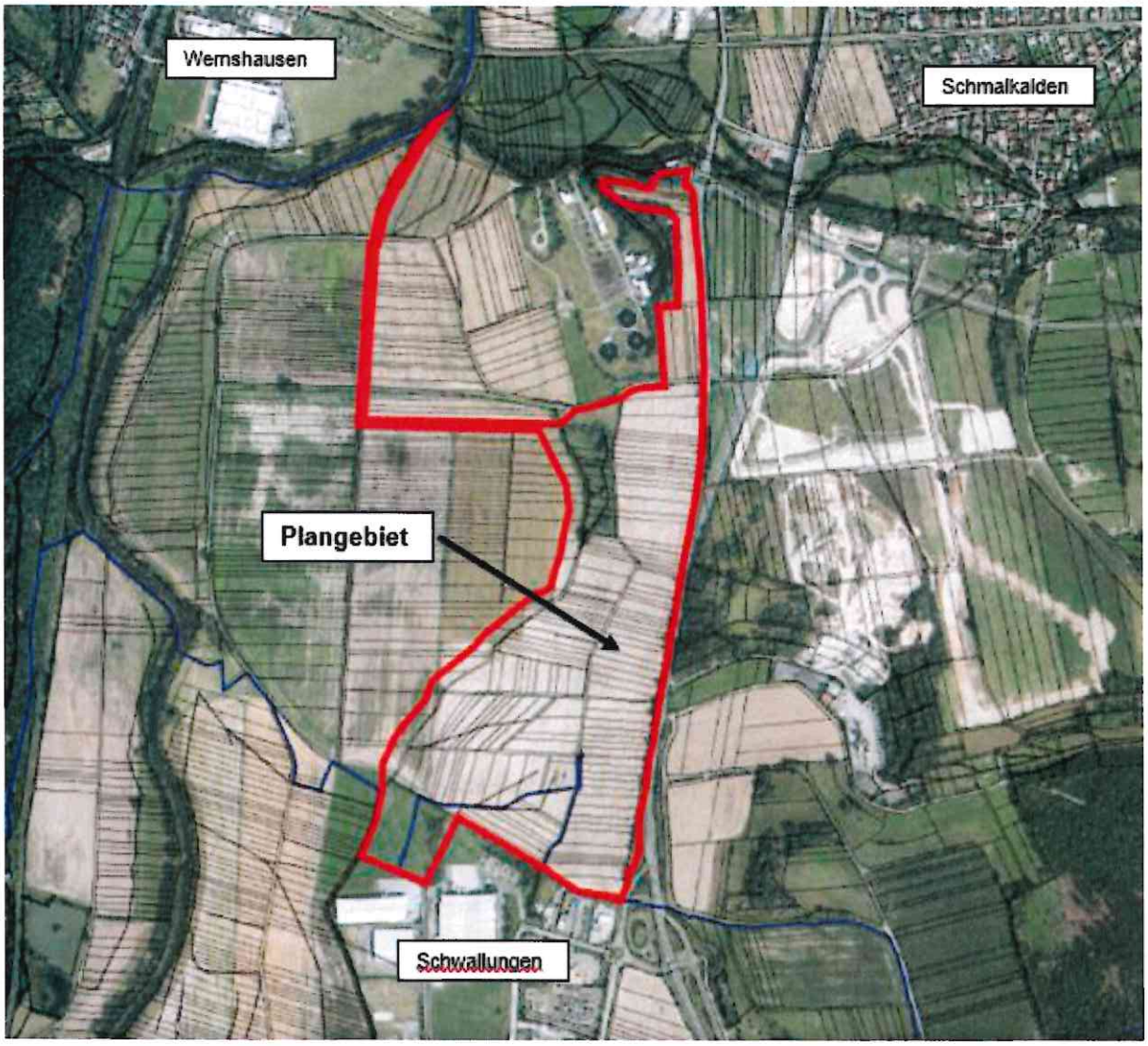
Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen.

2. Geltungsbereich des Plangebietes:
Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Wernshausen, südwestlich der Ortslage Niederschmalkalden, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kläranlage und grenzt an den nördlichen Rand des Gewerbegebietes der Gemeinde Schwallungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen" besitzt eine Größe von ca. 34,7 ha.
Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Niederschmalkalden, Flur 00:
vollständig:
630/28, 630/29, 630/33, 630/34, 630/35, 630/36, 630/37, 630/38, 630/39, 630/40, 631/5, 631/6, 632/15, 632/16, 632/17, 632/18, 632/19, 632/20, 632/21, 632/22, 632/23, 632/24, 632/25, 632/26, 632/27, 632/28, 633/3, 633/5, 633/6, 634/3, 634/5, 634/6, 635/6, 635/7, 635/8, 636/4, 636/5, 637/10, 637/11, 637/12, 637/13, 640/2, 640/3, 641, 989/4, 990, 996/6, 997/4, 998/2, 1002/2, 1003/4, 1003/5, 1004/2, 1005/2, 1006/6, 1006/7, 1006/8, 1006/9, 1009/10, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022/1, 1022/2, 1023/4, 1023/5, 1023/6, 1023/7, 1023/8, 1024, 1025/2, 1025/3, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030/4, 1030/5, 1030/6, 1030/7, 1031, 1033, 1034, 1035/5, 1035/6, 1035/7, 1035/8, 1036/7, 1036/8, 1036/9, 1036/10, 1036/11, 1036/12, 1037/1, 1037/2, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043/2, 1043/3, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053/2, 1053/3, 1054, 1055/3, 1055/4, 1056/3, 1056/4, 1057/2, 1057/3, 1058, 1059/2, 1059/3, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064/2, 1065/2, 1070/2, 1071/12

teilweise:
222/7, 614/21, 614/23, 630/17, 630/21, 630/22, 630/23, 630/24, 630/25, 630/26, 630/27, 631/3, 637/8, 637/9, 638, 642/4, 643/3, 643/4, 644, 646/2, 646/3, 646/4, 646/6, 646/7, 653/11, 658/3, 659/2, 659/3, 660/4, 662/4, 662/5, 663/4, 663/5, 663/9, 663/10, 663/13, 663/14, 664/11, 666/2, 667/4, 667/5, 668/1, 669/2, 669/4, 670/3, 671/2, 672/4, 684/15, 688/2, 690, 691/8, 707/7, 974/2, 975/2, 976/2, 977/4, 977/5, 978/2, 979/2, 980/4, 980/5, 981/2, 982/2, 983/2, 984/2, 985/2, 986/2, 987/5, 987/6, 988/4, 988/5, 989/3, 991/2, 992/2, 993/2, 994/4, 994/5, 995/4, 995/5, 996/5, 997/3, 999/4, 999/5, 1000/4, 1000/5, 1001/2, 1007/4, 1007/13, 1008/6, 1070/1, 1071/4, 1071/10, 1072/5, 1073/2, 1073/3, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/7, 1073/8, 1073/9, 1073/10, 1073/11, 1073/12, 1079/2, 1079/3, 1079/4, 1079/5, 1079/6, 1079/7, 1079/8, 1079/9, 1079/10, 1079/11, 1079/12, 1079/14, 1104

und folgende Flurstücke der Gemarkung Schwallungen, Flur 000:
vollständig:
875/2, 875/3, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 877/4, 884/3, 887, 888/2, 889/2, 889/3, 889/4, 892/2, 892/3, 893/2, 893/3, 893/4, 897/17, 967/28, 976/20
teilweise:
977/47



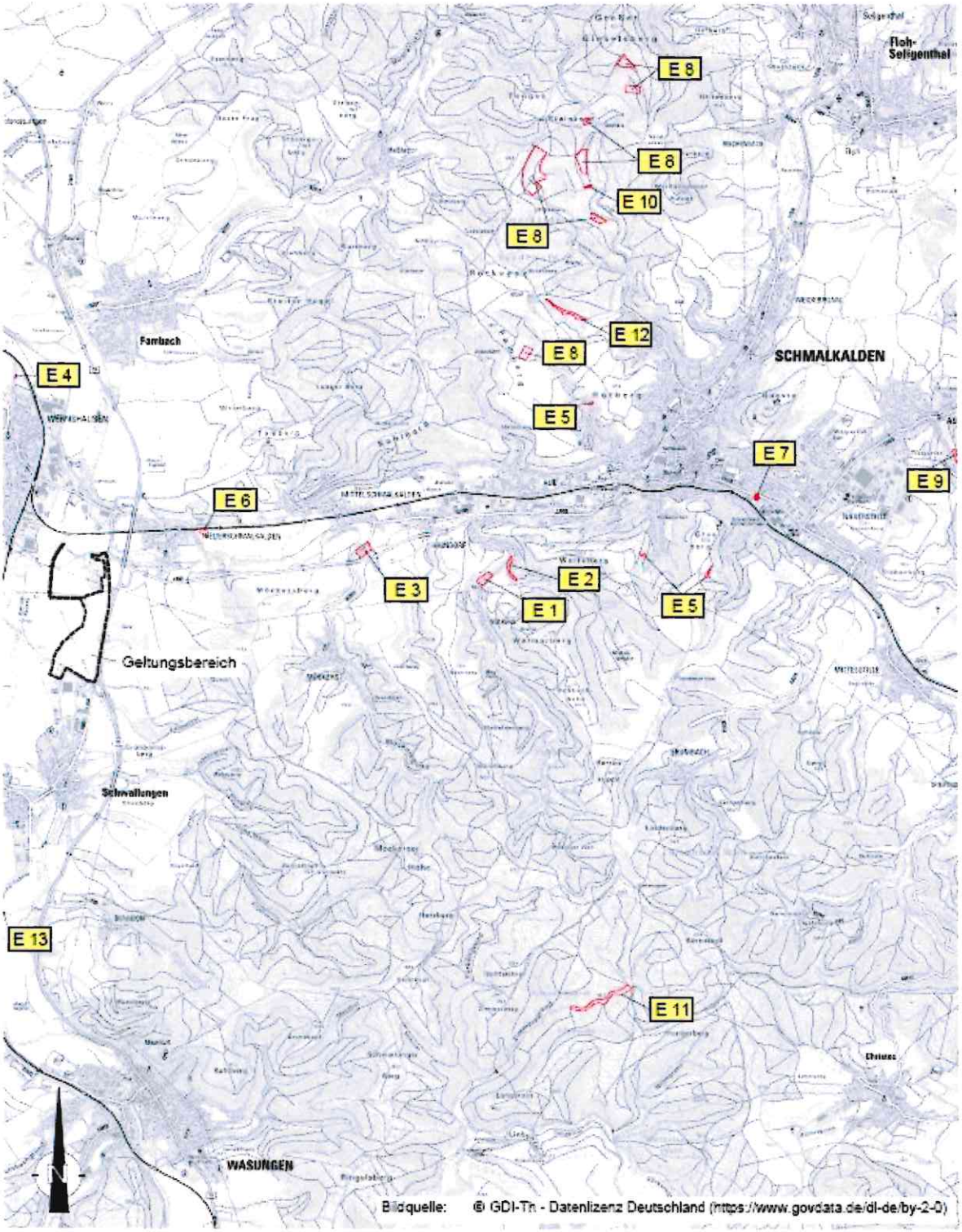
Übersichtsplan Quelle: © GDI-Th (http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) – unmaßstäblich (entnommen am 21.09.2026)

Für externe Kompensationsmaßnahmen werden folgende Flurstücke in die Planung einbezogen, sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

- externe Ersatzmaßnahme E1 (Rekultivierung Stallgelände „Volkers"): innerhalb der Flurstücken 47, 48, 49, und 50 in der Flur 11 in der Gemarkung Aue sowie auf den Flurstücken 53, 54, 55, 188/56, 190/58, 192/58, 216/58 und 215/58 in der Flur 1 der Gemarkung Volkers.
- externe Ersatzmaßnahme E2 (Rekultivierung Stallgelände „Aue/Roßbach"): innerhalb der Flurstücke 49, 50 und 51 in der Flur 9 in der Gemarkung Aue

- externe Ersatzmaßnahme E3 (Rekultivierung Stallgelände „Mittelschmalkalden“) auf dem Flurstück 248 in der Flur 8 der Gemarkung Mittelschmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E4 neu: Flurstück 580/15 in der Flur 0 der Gemarkung Wernshausen
- externe Ersatzmaßnahme E5 neu (auf drei Teilflächen): Flurstück 17/4 in der Flur 49 der Gemarkung Schmalkalden (Bereich „Welgerstal“), Flurstück 18 in der Flur 46 der Gemarkung Schmalkalden (Bereich „Waibachswand“) und dem Flurstück 3/1 in der Flur 10 der Gemarkung Schmalkalden (Bereich „Im Eichelbach“)
- externe Ersatzmaßnahme E6 (Extensivgrünland Niederschmalkalden) auf dem Flurstücken 341/35, 341/36 und 341/39 in der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E7 (Rückbau und Rekultivierung alte Brücke über die Stille auf den Flurstücken 82 und 23/1 in der Flur 29 der Gemarkung Schmalkalden)
- externe Ersatzmaßnahme E8 (Waldumbau Stadtwald Schmalkalden) auf Teilflächen des Flurstückes 38/2 in der Flur 4 sowie der Flurstückes 2/16 in der Flur 1 und des Flurstückes 33 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E9 neu: Flurstück 98/0 der Flur 6 der Gemarkung Asbach
- externe Ersatzmaßnahme E10 neu: Flurstück 2/16 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E11 neu: Flurstücke 1675/1; 1676/1; 1676/2, 1680/4; 1680/3 in der Flur 0 der Gemarkung Metzels
- externe Ersatzmaßnahme E12 neu: Flurstücke 19/2; 19/3; 19/4 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E13 neu: Flurstücke 558/2, 563/18 und 563/19 in der Flur 0 in der Gemarkung Schwallungen

Lage der externen Maßnahmen (Übersichtsplan unmaßstäblich):



3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, Stand September 2026, wird im Zeitraum

vom 07.11.2026 bis einschließlich 08.12.2026

auf der Internetseite der Stadt Schmalkalden unter https://www.schmalkalden.de/bauverwaltung-stadt-entwicklung-2/ veröffentlicht.

Zusätzlich werden die Unterlagen in der Stadtverwaltung Schmalkalden, Altmarkt 1, 98574 Schmalkalden im Bauamt, Raum 1.12 während der Öffnungszeiten

Montag	von 08:30 – 12:00 Uhr
Dienstag	von 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 15:00 Uhr
Mittwoch	von 08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	von 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 17:00 Uhr
Freitag	von 08:30 – 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden.
Die Stellungnahmen sind elektronisch per E-Mail an e.baetz@schmalkalden.de zu übermitteln. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift in der Bauverwaltung der Stadt Schmalkalden zu den o.g. Zeiten).
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden elektronisch beteiligt und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 (2) BauGB).

5. Umweltprüfung
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:
- Umweltbericht / Gutachten / umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden

In den vorgenannten Unterlagen werden Informationen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

Gutachten / Fachbeiträge / Planungen	Inhalte / Themen
- Umweltbericht und Grünordnungsplan	- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Boden, Kultur-/sonstige Sachgüter, Wasser durch Inanspruchnahme bisheriger teilweise versiegelter Flächen sowie Gärten als künftige Siedlungsfläche. - Kartendarstellungen zu verschiedenen Themen (z.B. Bestands- und Konfliktplan, Maßnahmenpläne) - Beschreibung und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes und deren Auswirkungen durch die Planung - Darstellung von Auswirkungen/Maßnahmen - Beschreibung/ Bewertung der Umweltauswirkungen - Berechnung des Ausgleichsbedarfs - Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen - Integration der Ergebnisse zum Artenschutz
Geräuschkontingentierung	- Durchführung schalltechnischer Berechnungen/Bewertungen, Festsetzung von Emissionskontingenten
Geotechnischer Bericht	- Beschreibung/Beurteilung des Baugrundes
Faunistisches Gutachten	- Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Biber und Fischotter im Plangebiet und Umfeld
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	- Prüfung der Verbotstatbestände nach BNatSchG und ggf. Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

umweltrelevante Stellungnahmen und Informationen gemäß Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Urheber	Themenbereiche
Thüringer Landesverwaltungsamt	- raumordnerische Aussagen - Hinweise zum Umweltbericht/Ausgleich, zur Emissionskontingentierung und Störfallschutz

Urheber	Themenbereiche
Landratsamt Schmalkalden-Meiningen	- regionalplanerische Hinweise - Hinweise zum Ausgleich/Ausgleichsmaßnahmen, zum Artenschutz - Hinweise zum Bodenschutz, Umgang mit Boden - Hinweise zum Immissionsschutz - Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser - Hinweise zum Brandschutz
Forstamt Schmalkalden	- Hinweise zur Inanspruchnahme von Waldflächen / Betroffenheit von Waldflächen / Inhalt der Ausgleichsmaßnahme
Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	- Hinweise zu Überschwemmungsgebieten, Rohstoffgewinnung u. geologischen Untersuchungen
Thüringer Landesamt f. Landwirtschaft u. Ländlichen Raum	- Hinweise zur Flächeninanspruchnahme, Erhalt von Feldzufahrten; Vermeidung weiteren Flächenentzugs - Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen, landwirtschaftlichen Bodenschutz
Thüringisches Landesamt f. Denkmalpflege und Archäologie	- Hinweis auf archäologische Funde - Hinweise zum Landschaftsbild / Blickbeziehungen

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und der ThürDSGVO. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Schmalkalden, den 08.10.2026

.....
Kaminski
Bürgermeister

THÜRINGEN
Stadt Schmalkalden
Siegel