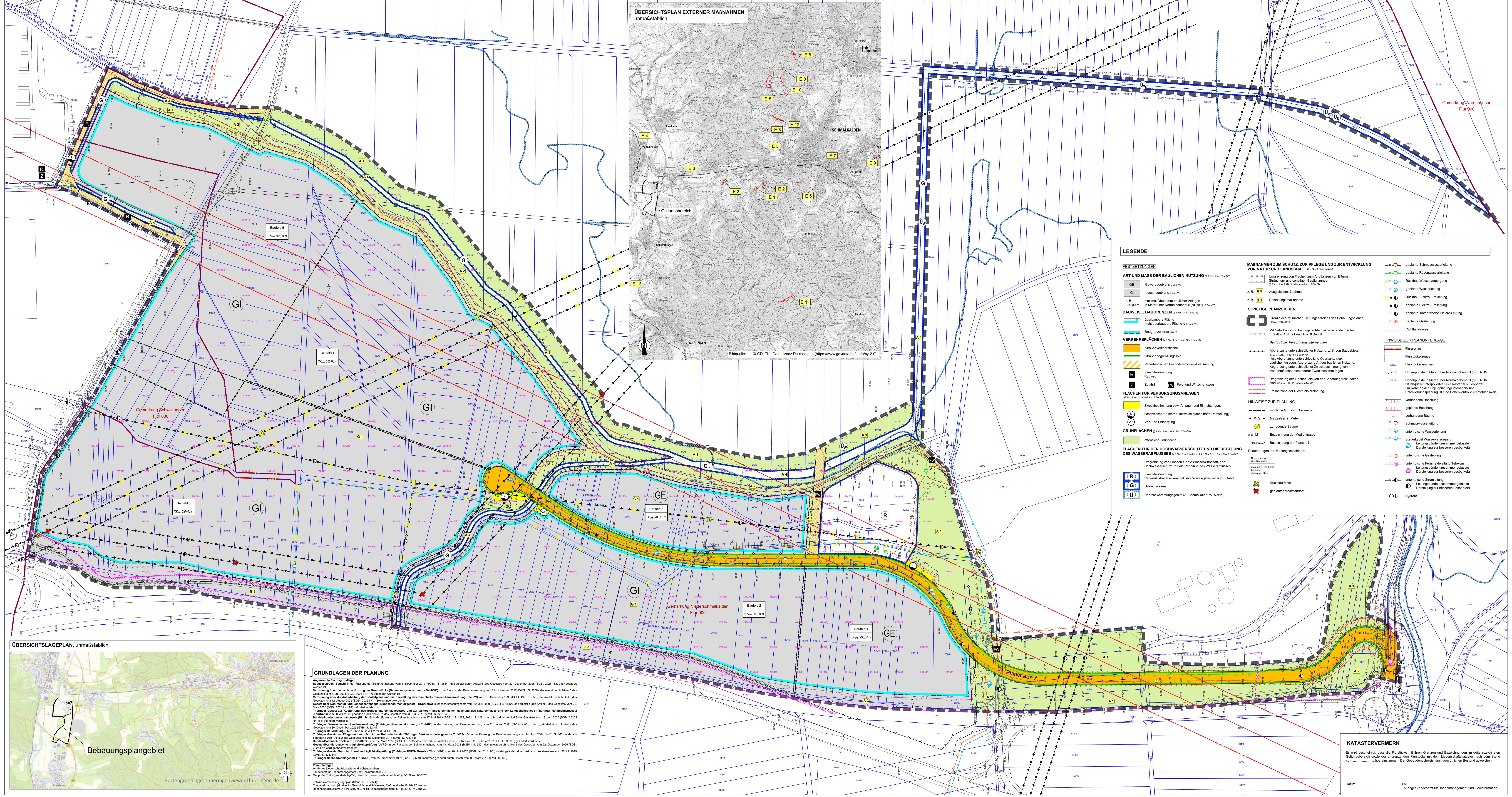
Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden / Schwallungen"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- z. B. 280,00 m — maximal Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: R Radweg
- Z Zufahrt — FW Feld- und Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- L Löschwasser (Zisterne, teilweise symbolhafte Darstellung)
- V/E Ver- und Entsorgung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: R Regenrückhaltebecken inklusive Wartungswegen und Zufahrt
- G Grabensystem
- Ü Überschwemmungsgebiet (S- Schmalkalde; W-Werra)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- z. B. A 1 — Ausgleichsmaßnahme
- z. B. G 1 — Gestaltungsmaßnahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) — *Begünstigte: Versorgungsunternehmen*
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Abgrenzung unterschiedlicher Oberkante max. baulicher Anlagen, Abgrenzung Art der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Fresnelzone der Richtfunkverbindung

HINWEISE ZUR PLANUNG

- mögliche Grundstücksgrenzen
- 9.0 Maßzahlen in Meter
- zu rodende Bäume
- z. B. M1 — Bezeichnung der Medientrasse
- Planstraße A — Bezeichnung der Planstraße

Erläuterungen der Nutzungsschablone:

Bezeichnung des Baufeldes
maximale Oberkante baulicher Anlagen(OKmax)

- Rückbau Mast
- geplanter Maststandort

- geplante Schmutzwasserleitung
- geplante Regenwasserleitung
- Rückbau Wasserversorgung
- geplante Wasserleitung
- Rückbau Elektro- Freileitung
- geplante Elektro- Freileitung
- geplante unterirdische Elektro-Leitung
- geplante Gasleitung
- Richtfunktrasse

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 1065/2 Flurstücksnummern
- 260.25 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- 267,720 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) Datenquelle: interpoliertes 25er Raster aus Geoportal (im Rahmen der Objektplanung/ Vorhaben- und Erschließungsplanung ist eine Höhenkontrolle empfehlenswert)
- vorhandene Böschung
- geplante Böschung
- vorhandene Bäume
- Schmutzwasserleitung
- unterirdische Wasserleitung
- Steuerkabel Wasserversorgung — Leitungsbündel (zusammengefasste Darstellung zur besseren Lesbarkeit)
- unterirdische Gasleitung
- unterirdische Fernmeldeleitung Telekom — Leitungsbündel (zusammengefasste Darstellung zur besseren Lesbarkeit)
- unterirdische Stromleitung — Leitungsbündel (zusammengefasste Darstellung zur besseren Lesbarkeit)
- Hydrant

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz- gesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVPG- Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. Nr. 7, S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)

Planunterlagen

Amtliches Liegenschaftskataster und Höhenangaben:
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)
Geoportal Thüringen; dl-de/by-2-0; Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0; Stand 08/2025

Entwurfsvermessung Lageplan (Stand: 02.05.2024):
Tractebel Hydroprojekt GmbH, Geschäftsbereich Weimar, Rießnerstraße 18, 99427 Weimar
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 m.ü. NHN, Lagebezugssystem: ETRS 89, UTM Zone 32,

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Datum .... i.A. ....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) und als Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und Photovoltaikfreiflächenanlagen jeglicher Art als Hauptnutzung ausgeschlossen.

1.3 Im Industriegebiet sind gemäß § 9 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) allgemein zulässige Nutzung wird i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter), und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klass IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen mit einem ähnlichen Gefährdungspotential. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und Photovoltaikfreiflächenanlagen jeglicher Art als Hauptnutzung ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Oberkante max. festgesetzt. Die festgesetzte max. Oberkante (OK max.) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand (einschließlich Brüstung) und bei Pultdächern der höchste Schnittpunkt des Dachschenkels mit der Außenfassade.

Die Oberkante max. wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Die Oberkante max. ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig pro Gebäude bis max. 20% und höhenmäßig unter Beachtung der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen bis maximal 2,50 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 340,0 m zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1: Gehölzgürtel zur Durchgrünung des Plangebietes
Es sind dichte Gehölzstrukturen zu schaffen. Dabei sind die Flächen zunächst mit geeigneten gebietsheimischen Saatgutmischungen mit Leguminosenanteil aus Pflanzliste 4 als Untersaat zu begrünen. Anschließend sind auf 40% der Fläche Bäume 1. und 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren der Gehölzgürtel im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 100-125 cm vorzusehen. Dabei sind in allen Maßnahmenteilflächen ab 5m Breite, im Abstand von 50 Meter zueinander und mindestens 2 Meter zur Außenkante der Pflanzfläche, Bäume 1. Ordnung als Überhälter in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16cm zu integrieren. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beidseitiger, stufiger Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Straucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1 und 2. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.

Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage von Extensivgrünland
Es sind extensive Grünlandflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat erfolgt mit einer gebietseigenen Grünlandmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4.

Ausgleichsmaßnahme A3: Gehölzgürtel zur Eingrünung der nordöstlichen GE-Baufläche
Es sind dichte Gehölzstrukturen zu schaffen. Dabei sind die Flächen zunächst mit geeigneten gebietsheimischen Saatgutmischungen mit Leguminosenanteil aus Pflanzliste 4 als Untersaat zu begrünen. Anschließend sind auf 40% der Fläche Bäume 1. und 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren der Gehölzgürtel im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 100-125 cm vorzusehen. Dabei sind in allen Maßnahmenteilflächen ab 5m Breite, im Abstand von 50 Meter zueinander und mindestens 2 Meter zur Außenkante der Pflanzfläche, Bäume 1. Ordnung als Überhälter in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16cm zu integrieren. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beiseitiger, stufiger Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Straucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1 und 2. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.
Schutzstreifen von Leitungstrassen sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten, mit gebietseigenen Saatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4 anzusäen und als extensiver Saum zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahme A4: Begrünung Grabensystem
Die neu herzustellenden sowie die anzupassenden Gräben sind mit artenreichen Saatgutmischungen anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat erfolgt mit gebietseigenen Saatgutmischungen für Feuchtstandorte (Feuchtwiese, Gewässerufer) mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4. Zur Sohlgestaltung sind ausschließlich naturnahe Bauweisen anzuwenden.

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche
Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sowie sonstige nicht bebaute Flächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes, der Ver- und Entsorgung dienen oder bereits durch die Maßnahmen A3 oder G3 belegt sind, sind als Vegetationsfläche zu gestalten, mindestens mit einer Rasenmischung gemäß Pflanzliste 3 anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsmaßnahme G2: Ansaat im Bereich der Löschwasserzisterne
Die Grünfläche angrenzend zu der Löschwasserzisterne ist mit einer artenreichen Rasenansaat gemäß Pflanzliste 3 anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsmaßnahme G 3: Ansaat von artenreichem Grünland zur Eingrünung des GI im Osten
Die Grünstreifen am Westrand des GI sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4 anzusäen und als extensive artenreiche Offenlandfläche zu entwickeln. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind zu erhalten und in die offenen Grünflächen zu integrieren. Im Bereich einer Pufferfläche (potenzieller B19-Ausbau) im Abstand von 20m zur Fahrbahnkante der B19 incl. Anschluss-Rampen sowie im Bereich querender Schutzstreifen von Leitungstrassen sind keine neuen Gehölzpflanzungen zulässig. Auf den übrigen Teilflächen im Südosten des GI sind auf ca. 700 m² gebietsheimische Laubsträucher als Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Straucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1.

5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Ersatzmaßnahme E1 - Rekultivierung Stallgelände „Volkers"
Auf den 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, jeweils Ortsteile der Stadt Schmalkalden, sind die vorhandenen Stallanlagen sowie sonstige Flächenbefestigungen zurückzubauen. Das Gelände ist vollständig zu rekultivieren.
Nach der baulichen Rekultivierung erfolgt auf ca. 1,0 ha eine Aufforstung der Flächen mit heimischen Laubbaumarten aus geeigneten Herkunftsgebieten gemäß Pflanzliste 5 (Zielbiotop Naturnaher Laubmischwald). Es sind ca. 8.000 Pflanzen je Hektar in der Pflanzqualität „verpflanzte Sämlinge, 1+1 oder 1+2, Höhe 50-80 cm" anzupflanzen (Pflanzabstand ca. 1 x 1,25 m).
Die Fläche ist zu naturnahen Laubwaldbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze im Stallgelände sind dabei soweit wie möglich zu erhalten.

Ersatzmaßnahme E2 - Rekultivierung Stallgelände „Aue/Roßbach"
Auf den Flurstücken 49, 50 und 51 in der Flur 9 in der Gemarkung Aue (Ortsteil der Stadt Schmalkalden) sind die vorhandenen Stallanlagen sowie sonstige Flächenbefestigungen zurückzubauen. Das Gelände ist vollständig zu rekultivieren.
Nach der baulichen Rekultivierung erfolgt auf ca. 0,43 ha eine Grünlandansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4. Die Fläche ist zu einer extensiven Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Stallgelände bestehende Grünlandfläche auf 0,12 ha bzw. vorhandene Gehölze auf ca. 0,23 ha sind zu erhalten und ebenso extensiv zu entwickeln.

Ersatzmaßnahme E3 - Rekultivierung Stallgelände „Mittelschmalkalden"
Auf dem Flurstück 248 in der Flur 8 der Gemarkung Mittelschmalkalden (Ortsteil der Stadt Schmalkalden) sind die vorhandenen Stallanlagen sowie sonstige Flächenbefestigungen zurückzubauen. Das Gelände ist vollständig zu rekultivieren.
Nach der baulichen Rekultivierung erfolgt auf ca. 0,94 ha eine Grünlandansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4.
Die Fläche ist zu einer extensiven Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Stallgelände bestehende Grünlandflächen auf 0,08 ha bzw. vorhandene Gehölze auf ca. 0,25 ha sind zu erhalten und ebenso extensiv zu entwickeln.

Ersatzmaßnahme E4 - Rekultivierung Gartenbrache und Wohnhaus Heyersleite, Wernshausen
Auf dem Flurstück 580/15 in der Flur 0 der Gemarkung Wernshausen (Ortsteil der Stadt Schmalkalden) sind das vorhandene Wohnhaus („Heyersleite 31") sowie die umgebende Gartenbrache incl. sonstiger Flächenbefestigungen und Bauwerke zurückzubauen. Das Gelände ist auf insgesamt 394 m² zu rekultivieren.
Nach der baulichen Rekultivierung erfolgt eine Waldrandentwicklung durch Sukzession sowie durch die Anpflanzung von 100 gebietsheimischen Laubsträuchern mit einem Pflanzabstand von ca. 2 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm, wobei mit den jeweiligen Straucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1. Die Fläche ist zu einem naturnahen Laubwald-Strauchsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze auf dem Grundstück sind dabei soweit wie möglich zu erhalten.

Ersatzmaßnahme E5 - Rekultivierung Gartenbrachen „Welgerstal", „Waibachswand" und „Im Eichelbach"
Auf dem Flurstück 17/4 in der Flur 49 der Gemarkung Schmalkalden (Bereich „Welgerstal"), dem 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") sind die vorhandenen Gartengrundstücke incl. vorhandener Flächenbefestigungen und Bauwerke zurückzubauen. Die Fläche ist auf insgesamt 3.831 m² zu rekultivieren. Nach der baulichen Rekultivierung erfolgt im Bereich „Welgerstal" eine eigendynamische Sukzession als zukünftige Waldfläche. Für die Standorte „Waibachswand" und „Im Eichelbach" erfolgt eine Grünlandansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4. Zudem ist dort eine Anpflanzung von 30 Obstbäumen (20 Stück im Bereich Waibachswand und 10 Stück im Bereich Eichelbach) mit einem Pflanzabstand von mindestens 8(10) x 10 m in der Pflanzqualität „Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm" durchzuführen. Zu verwenden sind ausschließlich regionale, alte Obstbäume der Arten Apfel, Pflaume, Kirsche und Birne oder gebietsheimische Wildobstarten gemäß Pflanzliste 8. Die Flächen „Waibachswand" und „Im Eichelbach" sind jeweils zu Streuobstwiesen auf Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche „Welgerstal" ist der Sukzession zu überlassen.

Ersatzmaßnahme E6 - Extensivgrünland Niederschmalkalden
Auf den Flurstücken 341/35, 341/36 und 341/39 in der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden sind auf 4.550 m² artenreiche, extensive Grünlandflächen zu entwickeln.

Ersatzmaßnahme E7 - Rückbau und Rekultivierung alte Brücke über die Stille
Auf den Flurstücken 82 und 23/1 in der Flur 29 der Gemarkung Schmalkalden ist eine alte Brücke über die Stille (ehemalige Gewerbezufahrt) zu beseitigen, die Brückenwiderlager sind abzubrechen. Die Bereiche der Brückenwiderlager sind vollständig zu rekultivieren. Nach der baulichen Rekultivierung sind die Uferflächen naturnah zu profilieren und durch geeignete ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen mit autochthonem Weidenmaterial gemäß Pflanzliste 6 vor Erosion zu schützen. Die Fläche ist zu naturnahen Uferweidengebüschen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze im Randbereich der Brücke (vorhandene Ufergehölze) sind dabei zu erhalten.

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 Flurstücks 33 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden sind auf insgesamt 13,5 ha ehemalige Fichtenforste in einen standortgerechten Laub-Nadelmischwald umzubauen. Auf den bereits beräumten Flächen sind in einer Pflanzdichte von 8.000 Pflanzen je Hektar Baumarten der Pflanzliste 7 in der Pflanzqualität „verpflanzte Sämlinge, 1+1 oder 1+2, Höhe 50-80cm" anzupflanzen (Pflanzabstand ca. 1 x 1,25 m). Es ist ausschließlich geeignetes Pflanzmaterial aus zulässigen forstrechtlichen Herkunftsgebieten zu verwenden.

Ersatzmaßnahme E9 - Streuobstwiese Asbach
Auf dem Flurstück 98/0 der Flur 6 der Gemarkung Asbach ist auf einer Fläche von 3.497 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 22 Bäume zu pflanzen und regional typische Obstbaumsorten gemäß Pflanzliste 8 zu verwenden. Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Es sind Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Der Unterwuchs soll als extensives Grünland entwickelt werden.

Ersatzmaßnahme E10 - Revitalisierung Teich und Anlage Baumreihe „Einfahrt Wildbretscheune"
Auf dem Flurstück 2/16 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden ist auf einer Fläche von ca. 1.000 m² im Bereich der „Einfahrt Wildbretscheune" ein kleiner Teich zu revitalisieren. Dazu sind sämtliche Flächen mit Bewuchs aus japanischem Staudenknöterich abzutragen, anfallende Erdmassen sind zu entsorgen. Anschließend ist der Teich neu zu profilieren, ein Auslaufbauwerk ist neu herzustellen. Entlang des Weges ist zudem eine neue Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus Winterlinden herzustellen. Ein Aufkommen von Knöterichpflanzen im neu gestalteten Teichgelände ist dauerhaft zu unterbinden.

Ersatzmaßnahme E11 - Erhalt extensiver Waldwiesen entlang des Wallbaches sowie Entwicklung artenreicher Auwald- und Waldrandstrukturen im Waldort „Döllendorf"
Auf den Flurstücken 1675/1; 1676/1; 1676/2, 1680/4; 1680/3 in der Flur 0 der Gemarkung Metzels (Stadt Wasungen) sind auf einer Fläche von ca. 8.500 m² vorhandene Wiesen entlang des Wallbaches als artenarmes extensives Grünland mit feuchtegeprägten Uferstaudenfluren zu erhalten bzw. zu entwickeln. Auf den angrenzenden Waldflächen sind auf rund 6.500 m² naturnahe Waldrandstrukturen durch die Pflanzung 2-jähriger Sämlinge von gebietsheimischen Laubsträuchern (Roter Holunder, Hasel, Kreuzdorn, Weißdorn, Hundsrose, Faulbaum) zu entwickeln. Ein innerhalb des Maßnahmenumringes bereits bestehender Bestand aus geschützten Auwaldstrukturen ist auf rund 4.000 m² zu erhalten und auf weiteren rund 6.000 m² durch die Pflanzung von 2-Jährigen Erlen-Sämlingen und feuchteliebenden Sträuchern (Ohr-Weide, Grau-Weide, Gewöhnlicher Schneeball) zu erweitern.

Ersatzmaßnahme E12 - Revitalisierung von Grünland / Bachlauf und Entwicklung artenreicher Waldrandstrukturen am „Hirtengraben"
Auf den Flurstücken 19/2; 19/3; 19/4 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden ist auf einer Fläche von ca. 5.700 m² brach gefallenes Feuchtgrünland zu revitalisieren. Vorhandene, wertgebende Biotope wie z.B. Großseggenriede und Abschnitte des dort entlang laufenden Baches sind zu erhalten und in die Grünlandpflege zu integrieren. Auf den angrenzenden Waldflächen sind auf rund 4.300 m² naturnahe Waldrandstrukturen durch die Pflanzung 2-jähriger Sämlinge von gebietsheimischen Laubsträuchern (Roter Holunder, Hasel, Kreuzdorn, Weißdorn, Hundsrose, Faulbaum) zu entwickeln.

Ersatzmaßnahme E13 - Rekultivierung Pumpenhäuschen „Schwallungen"
Auf den Flurstücken 558/2, 563/18 und 563/19 in der Flur 0 in der Gemarkung Schwallungen ist auf einer Fläche von ca. 22 m² ein altes Pumpenhäuschen zuzüglich der vorhandenen Saugleitung zur Werra und der Kastenrinne zu den angrenzenden Wiesenflächen abzubrechen und zu entsorgen. Auch die aus Nordwesten zuführende Stromleitung mit insgesamt 3 Betonmasten und einem Eisengittermast ist abzubrechen und zu entsorgen. Nach der baulichen Rekultivierung der Gebäudefläche ist diese zur Integration in die umgebende Grünlandnutzung durch eine Grünlandansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen.

Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Maßnahme ist dem Übersichtsplan externer Maßnahmen (siehe Teil A Planzeichnung) und den Maßnahmenblättern unter Pkt. 13 der Begründung zu entnehmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Baufeld	L_{ek}, tags	L_{ek}, nachts
BF 1 - GE	53	40
BF 2 - GI	60	44
BF 3 - GE	60	42
BF 4 - GI	61	47
BF 5 - GI	61	48
BF 6 - GI	61	45

Das Emissionskontingent gilt für die gesamte GI- oder GE-Fläche in dem jeweiligen Baufeld.

Zusatzkontingente der Baufelder (siehe Hinweise)

Baufeld / Nutzung	IP 1 Tag / Nacht	IP 2 Tag / Nacht	IP 3N Tag / Nacht	IP 3O Tag / Nacht	IP 3W Tag / Nacht	IP 4 Tag / Nacht
	dB	dB	dB	dB	dB	dB
BF 1 - GE	-	16 / 16	10 / 10	10 / 10	10 / 10	16 / 16
BF 2 - GI	-	16 / 16	10 / 10	10 / 10	10 / 10	16 / 16
BF 3 - GE	-	16 / 16	10 / 10	10 / 10	10 / 10	16 / 16
BF 4 - GI	-	16 / 16	10 / 10	10 / 10	10 / 10	16 / 16
BF 5 - GI	-	16 / 16	10 / 10	10 / 10	10 / 10	16 / 16
BF 6 - GI	-	16 / 16	10 / 10	10 / 10	10 / 10	16 / 16

6.2 Die Einhaltung der Kontingente, i.V.m. den Zusatzkontingenten, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Nachweisführung ist die "Geräuschkontingentierung nach DIN 4591 - LG 76-2024-A zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen" des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger vom 05.08.2026 zu Grunde zu legen. Das Gutachten kann bei der Stadt Schmalkalden, Altmarkt 1, 98574 Schmalkalden eingesehen werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Fassade
Fassadenverkleidungen mit reflektierenden und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien ist unzulässig

1.2 Werbeanlagen
Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

HINWEISE

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale
Bei den Erdarbeiten zur Erschließung und Neubebauung muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.
Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher anzuzeigen.
Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.
Vor der Gebietserschließung ist zwischen Schmalkalden/Schwallungen und dem TLDA eine Denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, um die Inhalte der denkmalfachlichen Begleitung der Erdarbeiten festzulegen.

2. Baufreihaltezone

Nach Thüringer Straßengesetz und Bundesstraßengesetz dürfen längs der Landesstraße L 1026 und der Bundesstraße B 19 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3. Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

4. Grünordnung - Pflanzlisten

Pflanzliste 1: gebietsheimische Sträucher
- Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland"
- Eingriffliger und Zweigrissliger Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzliste 2: gebietsheimische Bäume 1. und 2. Ordnung
- Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Bäume 1. Ordnung
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)

Pflanzliste 3: Rasen im geplanten Siedlungsbereich
- Regelsaatgutmischungen
- Gebrauchsrasen, RSM 2.2, RSM 2.4 (Maßnahme G1)
- Landschaftsrasen Standard, RSM 7.1.1 (Maßnahme G1)
- Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2 (Maßnahmen G1, G2)

Pflanzliste 4: gebietseigenes Saatgut
- gebietseigenes Saatgut aus Ursprungsgebiet 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge, Vogtland"
- Ansaat Grünland: Saatgut mit 30 % Kräuteranteil (Maßnahmen G3, A2, E2, E3, E5, E9, E13)
- Gehölzuntersaaten und Saumstandorte am Gehölzrand: Saatgut mit 10 % Kräuteranteil, insbesondere Leguminosen (Maßnahmen A1, A3, E10)
- Ansaat Feuchtgrünland (Grabensäume: Saatgut mit 30 % Kräuteranteil („Magerrasen", „Feuchtwiese") (-> Maßnahme A4)
- Ansaat Uferstaudenfluren (Gräben: gewässerbegleitende Hochstaufenfluren mit 50 % Kräuteranteil (-> Maßnahme A4)
- alternative Begrünungsmöglichkeiten (Heumulchverfahren, Heudruschverfahren etc.) nach Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde möglich
- Verwendung von geeigneten, mit dem auszubringenden artenreichen Rasensaatgut verträglichen schnellbegrünenden Arten (z.B. Roggentrespe) im Bereich erosionsgefährdeter Flächen (z.B. Böschungen)

Pflanzliste 5: Forstware (Sämlinge) für Maßnahme E1
- Herkunftsgebiete Forstware nach FoVG
- Wildkirsche, Prunus avium (Herkunft 814 04 West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland)
- Winterlinde, Tilia cordata (Herkunft 823 07 Süddeutsches Hügel- und Bergland)
- Stiel-Eiche, Quercus robur (Herkunft 817 09 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Alpen)
- Hainbuche, Carpinus betulus (Herkunft 806 04 West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland)
- Rot-Buche, Fagus sylvatica (Herkunft 810 17 Württembergisch-Fränkisches Hügelland)
- Bergahorn, Acer pseudoplatanus (Herkunft 801 08 Süddeutsches Hügel- und Bergland, kolline Stufe)

Pflanzliste 6: gebietsheimische Sträucher und/oder autochthones Weiden-Material für Maßnahmen E7, E11
- Sträucher: Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland"
- Korbweide (Salix viminalis), Purpurweide (Salix purpurea), Knackweide (Salix fragilis), Ohrweide (Salix aurita), Mandel-Weide (Salix triandra), Grauweide (Salix cinerea)
- Für Steckhölzer, Weidenstangen und ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen: autochthones Weidenmaterial der o.g. Arten, incl. Silberweide (Salix alba) aus Vorkommen aus dem Werratal und seinen Nebengewässern

Pflanzliste 7: Forstware (Sämlinge) für Maßnahme E8, E11
- Herkunftsgebiete Forstware nach FoVG
- Vogelkirsche, Prunus avium (Herkunft 814 04 West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland)
- Winterlinde, Tilia cordata (Herkunft 823 07 Süddeutsches Hügel- und Bergland)
- Stiel-Eiche, Quercus robur (Herkunft 817 09 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Alpen)
- Bergahorn, Acer pseudoplatanus (Herkunft 801 08 Süddeutsches Hügel- und Bergland, kolline Stufe)
- Europäische Lärche, Larix decidua, (Herkunft 837 03 - West- und Süddeutsches Hügel- und Bergland)
- Bergulme, Ulmus glabra, (örtlich bewährte autochthone Vorkommen, Baumart außerhalb Geltungsbereich FOVG)
- Esskastanie, Castanea sativa, (Herkunft 808 02 - Übriges Bundesgebiet)
- Walnuß, Juglans regia, (ohne Herkunft, Baumart außerhalb Geltungsbereich FOVG)
- Baumhasel, Corylus colurna, (ohne Herkunft, Baumart außerhalb Geltungsbereich FOVG)
- Roterle, Alnus glutinosa (Herkunft 802 06 Südostdeutsches Hügel- und Bergland)

Pflanzliste 8: Obstbäume für Maßnahme E5 und E9
- vorrangig regionale, alte Obstsorten von
- Apfel (Malus domestica),
- Birne (Pyrus communis),
- Süßkirsche (Prunus avium)
- Pflaume/ Zwetschge/ Reneclaude (Prunus domestica)

- Geeignete Obstsorten:
- Apfel: Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blenheim
- Kirsche: Hedelfingerkirsche
- Pflaume: Deutsche Hauszwetsche, Viktoria Pflaume
- Birne: Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Doppelte Phillipsbirne

- Wildobst aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland" (nur E5)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)

5. Munitionsfunde

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. Einsichtnahme

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

7. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz - poststelle@tlubn.thueringen.de). Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

8. Emissionen

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden. Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§ 46 ThürNRG).
Auf Grund der Nähe zur Mischanlage muss mit Staub- und Geruchsbelästigungen, die mit dieser Nutzung verbunden sind, gerechnet werden.

9. Hinweise zum Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung zur Rodung von Gehölzen
Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30.September ist unzulässig (Gehölze beseitigen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten möglich). Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, sind vor Baubeginn betroffene Gehölze auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogel- und/oder Fledermausarten zu untersuchen. Eine Rodung kann dann erst nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Bauzeitenregelung Offenland
Die Baufeldfreimachung durch Abschieben des Oberbodens im Bereich der Bauflächen ist vorrangig außerhalb des Zeitraumes von 01. März bis 30. September durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, sind vor Baubeginn die Flächen auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen (Brutvögel Offenland). Zur Vermeidung von Vogelbruten während der Bauzeiten sind ggf. gezielte Vergrämungsmaßnahmen vor oder während der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Eine Baufeldfreimachung kann dann erst nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Baumkontrolle
Direkt vor Baufeldräumung erfolgt in den zu rodenden Gehölzbeständen eine Kontrollbegehung zur Ermittlung aktuell vorhandener Höhlenbäume und Nisthilfen. Vorhandene Nisthilfen sind durch fachlich qualifiziertes Personal behutsam zu entnehmen, zu reinigen und an geeigneten Standorte im Umfeld des Vorhabens wieder auszubringen.
Sämtliche betroffene Höhlenbäume sind auf Besatz von Vogel- oder Fledermausindividuen zu kontrollieren, das Ergebnis ist zu dokumentieren. Werden einzelne Individuen der genannten Tiergruppen angetroffen, erfolgt eine Quartierentnahme erst dann, wenn die Quartiere nicht mehr genutzt (bewohnt) sind.
Im Bedarfsfall wird zur Vermeidung einer weiteren oder nachfolgenden Besiedlung geeigneter Höhlenquartiere durch geeignetes Fachpersonal ein Verschluss der Baumhöhlen vorgenommen. Durch fachgerechte Absuche ist dabei vor dem Verschließen sicherzustellen, dass sich keine Tiere in den Quartieren befinden. Verbleiben dabei Unsicherheiten, werden die Höhlen mit einer Vorrichtung verschlossen, die den Ausflug der Tiere ermöglicht, aber den Einflug verhindert (über der Baumhöhle befestigtes, flexibles Kunststoffrohr, dessen Öffnung nach unten gerichtet ist). Alternativ kann eine fachgerechte Sicherung betroffener Stammsegmente erfolgen. In diesem Fall sind die betroffenen Baumsegmente behutsam zu entnehmen und in angrenzenden Bereichen standsicher so abzustellen, dass keine der Quartieröffnungen verdeckt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass eventuell im Quartier befindliche Fledermäuse oder Vögel die Höhle in der folgenden Nacht ungehindert verlassen können.

Vermeidungsmaßnahme V4: Beleuchtungssteuerung
Bei der Beleuchtung von Erschließungsstraßen und Baugebietsflächen sind vorrangig insektenfreundliche Lichtquellen zu installieren. Dabei sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht).

Vermeidungsmaßnahme V5: Vorabkontrolle und Umsiedlung von Amphibien
Vor baulichen Eingriffen betroffene Gewässer im Plangebiet (Gräben) auf das Vorhandensein von Amphibien zu untersuchen. Ggf. im Baufeld vorhandene Individuen und ihre Entwicklungsformen (z.B. Laichballen, Larven) sind abzusammeln und in unbeeinträchtigte Bereiche mit geeigneten Habitatstrukturen zu verbringen. Um ein Tötungsrisiko auch in spontan entstehenden Gewässern (v.a. im Baufeld) während der Laichzeiten zu vermeiden, ist es zudem erforderlich, dass eine regelmäßige Kontrolle solcher Gewässer auf einen Besatz planungsrelevanter Arten im Zuge der Ökologischen Baubegleitung stattfindet. Sobald Amphibien oder deren Entwicklungsformen in Gewässern angetroffen werden, wo unmittelbar Bauarbeiten bevorstehen, müssen diese in unbeeinträchtigte Bereiche mit geeigneten Habitatstrukturen umgesiedelt werden.

Vermeidungsmaßnahme V6: TABU-Zonen
Die an den Bebauungsplan im Norden, Osten und Westen angrenzenden hochwertigen Biotopstrukturen (Gehölze, Auengrünland, vorhandene Kompensationsmaßnahmen an der B19 sowie Kompensationsflächen aus dem Flurbereinigungsverfahren) sind als TABU-Fläche zu betrachten und sind von sämtlichen Bautätigkeiten, Materiallagerungen und Fahrzeugbewegungen frei zu halten.

Vermeidungsmaßnahme V7: Ökologische Baubegleitung und Monitoring
Im Zuge einer ökologischen Baubegleitung ist vor und während der Baumaßnahmen im Plangebiet sicher zu stellen, dass sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz eingehalten werden. Die jeweils Maßnahmenspezifischen Inhalte sind vor Baubeginn mit allen fachlichen Beteiligten abzustimmen und fortlaufend während der Bauarbeiten einzuhalten.

10. Hinweise zu Schutzgütern- Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V8: Bodenmanagement
Im Zuge eines Bodenmanagements sind schädliche Auswirkungen auf die belebten Bodenschichten zu minimieren. Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zu Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind darüber hinaus frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion und bauzeitlichen Stoffeinträgen durchzuführen. Innerhalb des Bodenmanagements sind alle erforderlichen Details sowie konkrete Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Stoffeintrag und Erosion darzustellen. Für Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwertung der anfallenden Mutterbodenmassen ist der Unteren Bodenschutzbehörde ein Verwertungskonzept vorzulegen. Die gesamte Maßnahme ist durch einen zertifizierten Fachplaner im Zuge einer bodenkundlichen Baubegleitung zu begleiten.

Vermeidungsmaßnahme V9: Wassermanagement
Im Zuge eines Wassermanagements sind schädliche Auswirkungen auf Grund- und Oberflächengewässer zu minimieren. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Bau- wie betriebsbedingten Schadstoffeinträgen in Oberflächen- und Grundwasser sind einzuhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion und bauzeitlichen Stoffeinträgen in die Vorfluter durchzuführen. Eine notwendige Absenkung des Wasserspiegels in Baugruben (Schichtenwasser) durch Wasserhaltungsmaßnahmen ist zeitlich zu begrenzen. Die im Zuge der Erschließungsplanung ermittelten Mindestgrößen und Mindestflächen zur Regenwasserrückhaltung, Regenwasserableitung und Schmutzwasserentsorgung sind ebenso wie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Bauausführung und dem Betrieb der Bauflächen von allen Beteiligten einzuhalten. Innerhalb des Wassermanagements sind alle durchzuführenden Maßnahmen, Einleitmengen und Rückhaltevolumen zu dokumentieren.

Vermeidungsmaßnahme V10: Archäologische Baubegleitung
Für den Erdabtrag im Plangebiet ist eine archäologische Begleitung notwendig. Hierzu sind rechtzeitige Absprachen mit der Außenstelle Steinsburgmuseum des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.

11. Überschwemmungsgebiet

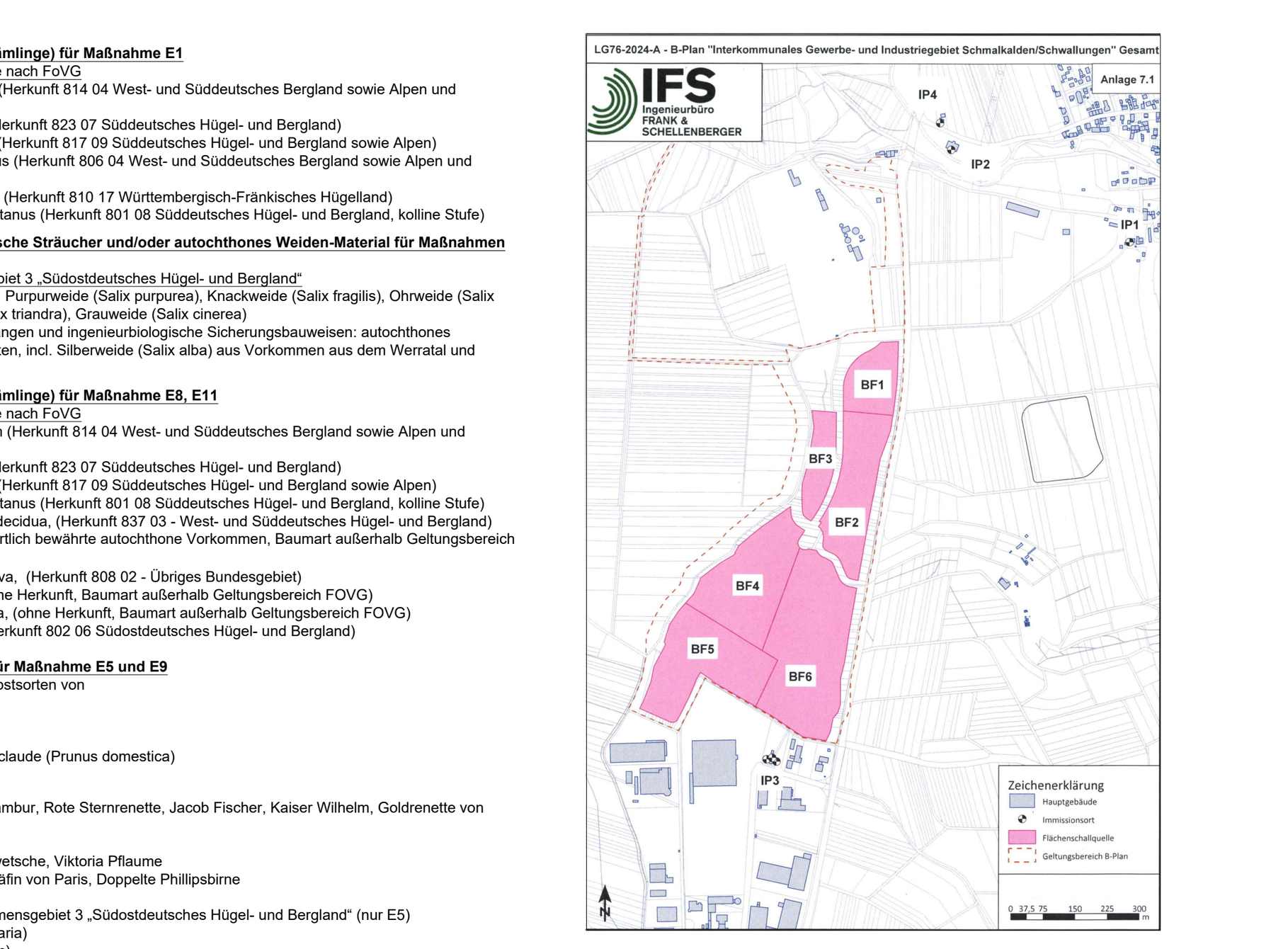
Innerhalb geltender Überschwemmungsgebiete sind die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78, 78 a und 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten."

12. Hinweise zu den Lärmemissionskontingenten / Zusatzkontingenten

12.1 Es liegt eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 zum Planungsvorhaben „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen" der Stadt Schmalkalden/Gemeinde Schwallungen vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger vor (LG 76-2024; Stand 06.2025).

12.2 Folgende maßgebende Immissionsorte (IP) mit entsprechenden Gebietseinstufungen wurden im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt:
- IP 1 Wohngebäude „Am Roland 5" - Niederschmalkalden, 1-geschossig + Dachgeschoss
  Lage ca. 550 m nordwestlich des B-Plangebietes - Gebietseinstufung: allgemeines Wohngebiet
- IP 2 Gasthaus „Ernst-Thälmann-Str.2a" - Wernshausen, 1-geschossig + Dachgeschoss
  Lage ca. 430 m nördlich des B-Plangebietes - Gebietseinstufung: Mischgebiet
- IP 3 Wohn- u. Geschäftshaus „Hilderser Str. 5" - Schwallungen, 2-geschossig + Dachgeschoss
  Lage ca. 70 m südlich des B-Plangebietes - Gebietseinstufung: Gewerbegebiet
- IP 4 Wohngebäude „Ernst-Thälmann-Str. 1" - Wernshausen, 2-geschossig + Dachgeschoss
  Lage ca. 480 m nördlich des B-Plangebietes - Gebietseinstufung: Mischgebiet

12.3 Die maßgebenden Immissionsorte (IP) sind in nebenstehender Übersichtskarte (Anlage 7.1 der Geräuschkontingentierung LG 76-2024 A) dargestellt.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schmalkalden sowie der Gemeinderat der Gemeinde Schwallungen haben in öffentlichen Sitzungen gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schmalkalden: Sitzung mit Aufstellungsbeschluss am ....; Bekanntmachung am ....
Schwallungen: Sitzung mit Aufstellungsbeschluss am ....; Bekanntmachung am ....

2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom .... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie mit Schreiben vom .... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form der Veröffentlichung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung und wurde ortsüblich bekanntgemacht..

Schmalkalden: Veröffentlichung vom .... bis ....; Bekanntmachung am ....
Schwallungen: Veröffentlichung vom .... bis ....; Bekanntmachung am ....

Schmalkalden, den .... Schwallungen, den ....

.... Bürgermeister Siegel .... Bürgermeister Siegel

4. Billigungs- , Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am .... durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden / Schwallungen" gebilligt und seine Offenlegung / Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Offenlegungs-/ Veröffentlichungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... auf der Internetseite der Stadt Schmalkalden, der Gemeinde Schwallungen und des Landkreises Schmalkalden/Meiningen veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im jeweiligen Amtsblatt und auf der jeweiligen Internetseiten ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Schmalkalden: Amtsblatt ....; Bekanntmachung am: ....
Gemeinde Schwallungen: Amtsblatt ....; Bekanntmachung am: ....
Landkreis Schmalkalden-Meiningen: Amtsblatt ....; Bekanntmachung am: ....

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Verbandsversammlung in einer öffentlichen Sitzung am .... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Schmalkalden, den ....

.... Verbandsvorsitzender Siegel

8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom .... wird gebilligt.

Schmalkalden, den ....

.... Verbandsvorsitzender Siegel

9. Genehmigungsvermerk

Der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden / Schwallungen" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am .... genehmigt. (Az.: ....)

Meiningen, den ....

.... Verwaltungsbehörde Siegel

10. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Verbandsversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Schmalkalden, den ....

.... Verbandsvorsitzender Siegel

11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Schmalkalden, der Gemeinde Schwallungen und dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Verbandsversammlung, der Stadt Schmalkalden und der Gemeinde Schwallungen geltend gemacht worden sind.

Schmalkalden, den ....

.... Verbandsvorsitzender Siegel

Auftraggeber: Planungsverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen	Planverfasser: KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen, Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: **Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen"**	Proj.- Nr.: 4459	bearbeitet: Dipl.- Ing. I. Kahlenberg
	Maßstab: 1 :1.000	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Entwurf	Bearbeitungsstand: September 2026

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Schmalkalden\4459 - BP GE-GI Schmalkalden-Schwallungen\Zeichnungen\§ 4 (2)\Aktuell_BP § 4 (2).dwg