



**Stadt Bad Langensalza**

**OT Nägelstedt**

---

**Bebauungsplan**

**- Vorentwurf -**

**Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Gewerbestandort an der Wassergasse“**

**- Begründung -**



## INHALT

<b>1</b>	<b>Konzeption und Lage des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung .....	5
1.2	Geltungsbereich des Plangebietes .....	5
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen.....	6
1.4	Kartengrundlage .....	9
1.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	9
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“</b> .....	<b>9</b>
2.1	Planungsrechtliche Bewertung des Standortes und Wahl des Planverfahrens .....	9
2.2	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes.....	10
2.3	Planinhalt .....	10
<b>3</b>	<b>Erschließung und sonstige Belange</b> .....	<b>14</b>
3.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	14
3.2	sonstige Belange .....	15
4.1	Einleitung .....	15
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	16
4.1.2	Übergeordnete Ziele .....	16
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
4.2.1	Natur und Landschaft.....	17
4.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	22
4.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	22
4.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
4.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung.....	23
4.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) .....	23
4.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) .....	23
4.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.....	26
4.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen.....	27
4.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	28
4.3.6	Belange des Artenschutzes .....	30
4.3.7	Alternativenprüfung.....	30
4.4	Ergänzende Angaben.....	30
4.4.1	Methodik .....	30
4.4.2	Monitoring .....	30
4.4.3	Zusammenfassung .....	30
<b>Literatur</b>	.....	<b>31</b>



# **1 Konzeption und Lage des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“**

---

## **1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, sowie die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB) besonders zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

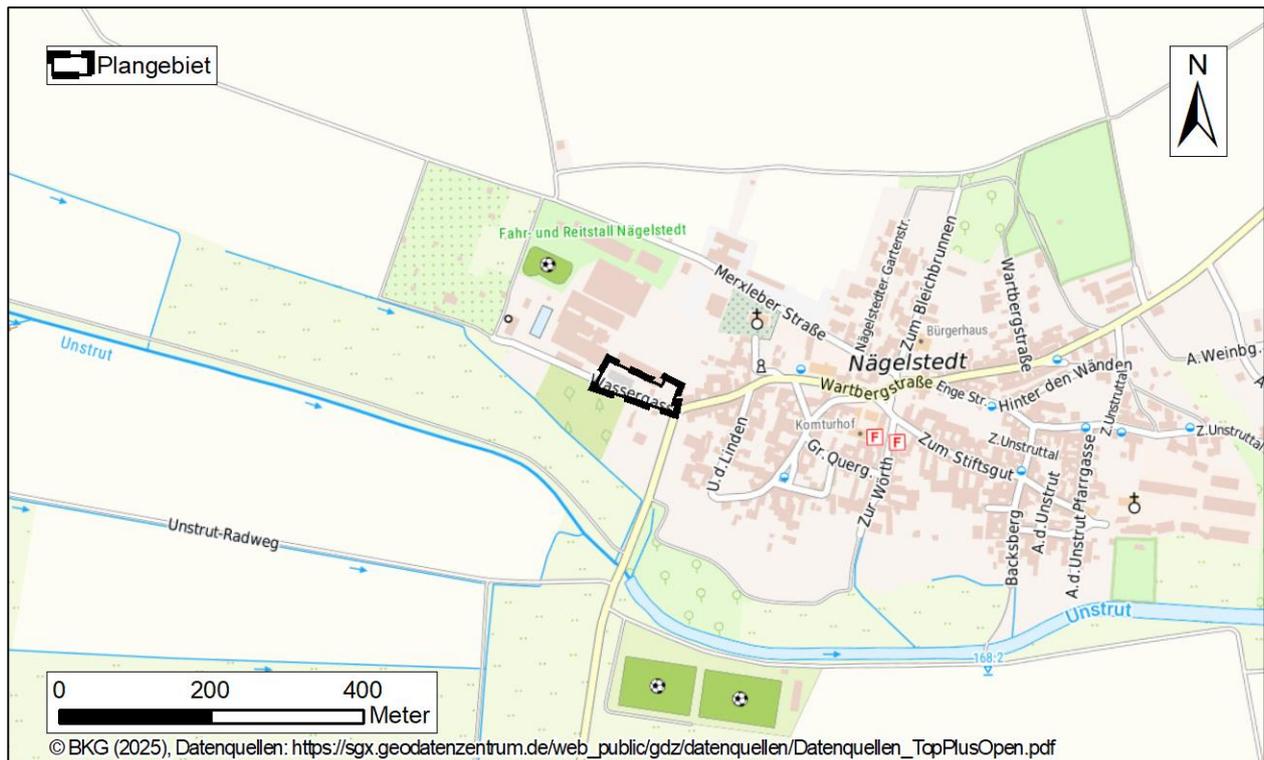
Im Westen der Ortslage Nägelstedt der Stadt Bad Langensalza befindet sich ehemals durch eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft errichteter Gebäudekomplex, dessen Nutzung in weiten Bereichen aufgegeben wurde. Dagegen werden die im Südosten dieser Anlage stehenden Gebäude gewerblich genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll die weitere gewerbliche Nutzung der bestehenden Hallen ermöglicht und die Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbebetriebes geschaffen werden. Da die vorhandenen Gebäude und Anlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen, soll zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels ein Bebauungsplan aufgestellt werden, zumal die erneute Aufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude und baulichen Anlagen langfristig nicht absehbar ist.

In Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Vorhabenträger strebt die Stadt aufgrund der umfassenden Flächenbefestigungen sowie der unmittelbar nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen eine gewerbliche Nachnutzung an. Hierzu sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Regelungen geschaffen werden. Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat hierzu mit dem Aufstellungsbeschluss das erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet.

## **1.2 Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Nägelstedt der Stadt Bad Langensalza. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die auch zur Verkehrserschließung genutzte öffentliche Straße „Wassergasse“. Im Westen und Norden grenzen weitere bebaute bzw. befestigte Flächen des ehemaligen Agrarkomplexes an. Östlich schließt sich der Siedlungsbereich von Nägelstedt an. Eine entsprechende Siedlungsnutzung erfolgt auch südöstlich des Plangebietes südlich der Wassergasse.

Das Plangebiet ist weitgehend mit Gebäuden überbaut bzw. wurden umfangreiche Bereiche befestigt. Grünstrukturen als Verkehrsbegleitgrün findet sich v. a. im östlichen Teil des Plangebietes. Im Übergang zum östlich gelegenen Siedlungsbereich von Nägelstedt trennt zudem ein mit Gehölzen bestandener Streifen die beiden Nutzungsformen. In Folge der ursprünglich bzw. gegenwärtigen Nutzung weist das Plangebiet eine umfassende anthropogene Überprägung auf.



**Abbildung 1:** Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet umfasst bei einer Fläche von rund 3.676 m<sup>2</sup> (= 0,37 ha) Teile mehrerer Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Nägeledt. Mit Ausnahme der Zufahrt (Wassergasse) befinden sich die Flurstücke des Plangebietes im privaten Besitz.

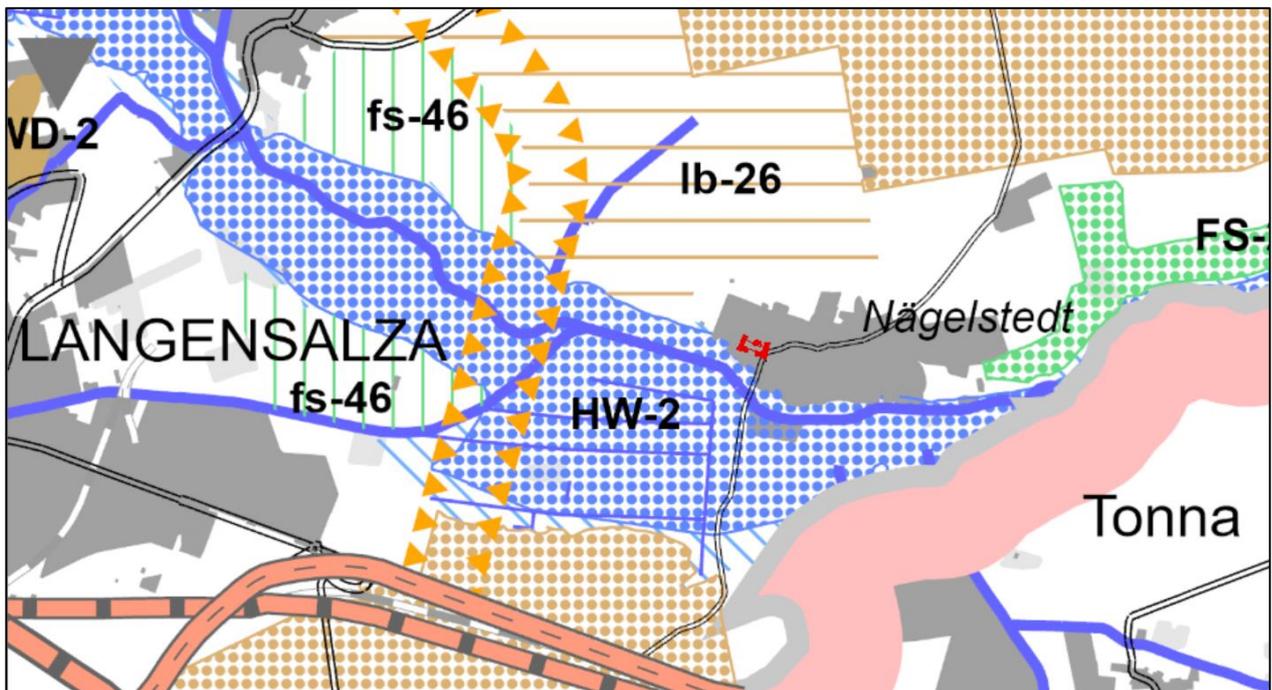
### 1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014)/Regionalplan Nordthüringen (2012): Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist Bad Langensalza als Mittelzentrum eingestuft. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden (2.2.10 G LEP Thüringen 2025). Hierzu gehören auch Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktionen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie die Versorgung mit regionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012) ist der Standort des Plangebietes ebenso wie auch die angrenzenden Flächen ausgehend von der bisherigen Nutzung bereits als Siedlungsbereich übernommen worden.

Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung orientieren. Zudem soll die Flächeninanspruchnahme für weitere Siedlungszwecke dem gemeindebezogenen Bedarf entsprechen, wobei dem Prinzip der Nachnutzung vor einer Flächenneuanspruchnahme zu folgen ist. Hierbei soll die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte ausgerichtet werden (2.4.1 G LEP Thüringen 2025, G 2-1 RP-NT 2012).

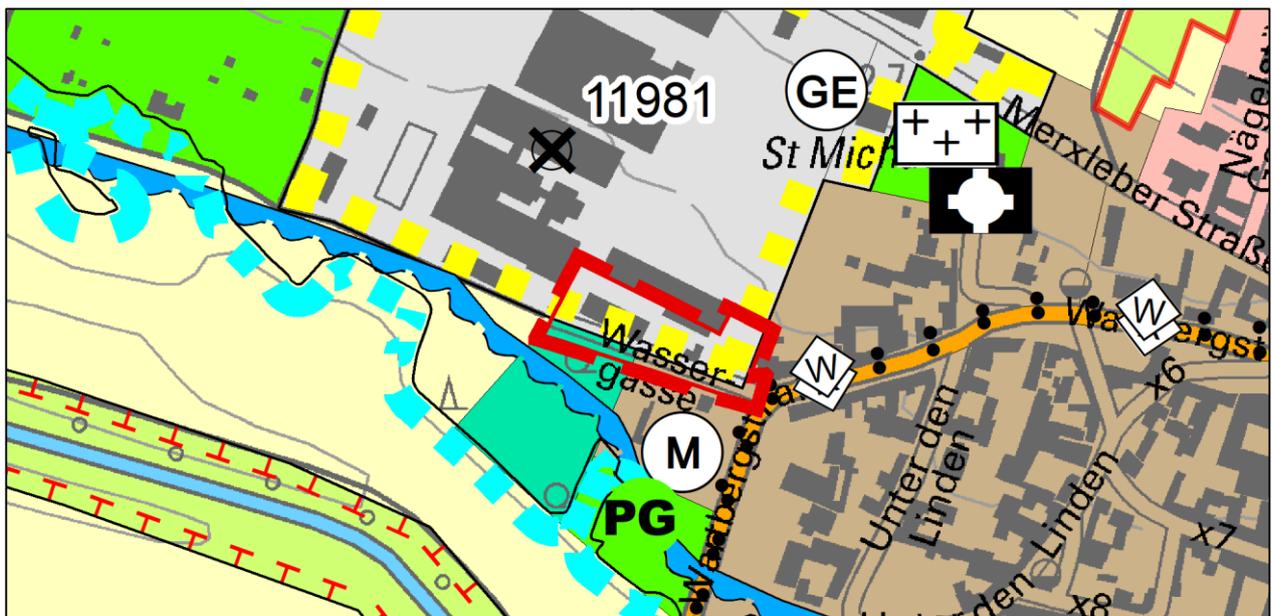


**Abbildung 2:** Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (2012) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rot)

Mit der vorliegenden Planung zur Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und baulicher Anlagen wird den o. g. Grundsätzen vollumfänglich entsprochen, zumal das Plangebiet unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich von Nagelstedt anschließt und als solcher auch wahrgenommen wird. Da das Plangebiet zudem in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen als Siedlungsbereich übernommen wurde, steht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### Bauleitplanung / Landschaftsplanung

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung): Für die Stadt Bad Langensalza erfolgt gegenwärtig die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet.



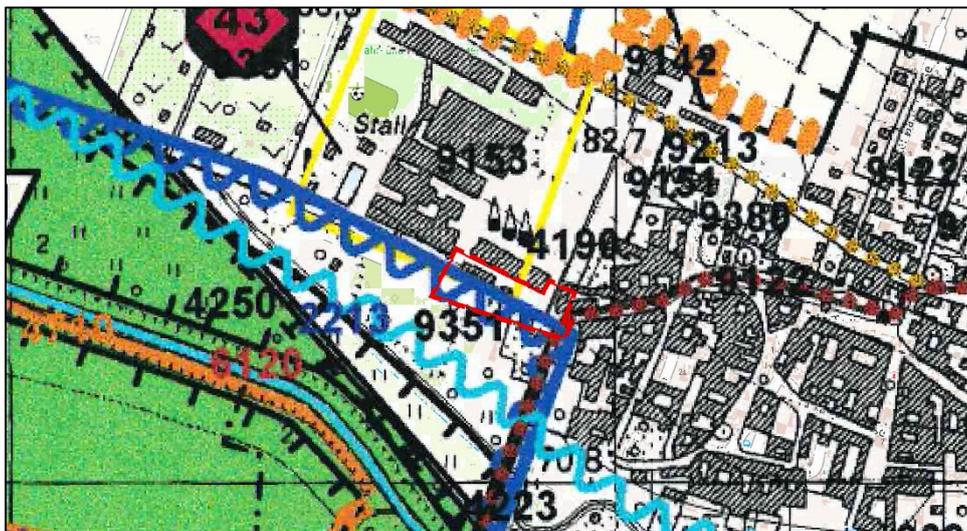
**Abbildung 3:** Auszug aus dem in Vorbereitung befindlichen 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)

Da die Flächen des Plangebietes seit etlichen Jahren nicht mehr durch landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden und eine entsprechende Nutzung auch nicht absehbar ist, hat sich die Stadt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und des hohen Versiegelungs- und Befestigungsgrades entschieden, diese Flächen einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Es erfolgt daher in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als geplantes Gewerbegebiet. Dabei spricht für diesen Standort auch die günstige Verkehrserschließung von der Bundesstraße 84 ohne dabei die Ortslage Nägelstedt zu belasten. Zudem können am Standort teilweise die vorhandenen Gebäude nachgenutzt werden.

Die vorliegende Planung als Teil des geplanten Gewerbebestandes an der Wassergasse entspricht dabei sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Da bei Planungen parallel durchgeführt werden, handelt es sich vorliegend um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) / städtebauliche Satzungen: Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bebauungspläne und keine Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

Landschaftsplanung: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Bad Langensalza und Umland (Weise 1999). In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes sind für den Bereich des Plangebiets keine flächenkonkreten Maßnahmen enthalten (Abbildung 4). Im Landschaftsplan ist für den südlichen Teil des Plangebietes die Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes dargestellt. Im Plangebiet befindet sich jedoch gem. Kartendienst des TLUBN 2025 kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet Unstrut II befindet sich in einem Abstand von mindestens 9 m südwestlich des Plangebiets.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Landschaftsplan (Weise 1999) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)

→ Die vorliegende Planung steht den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

#### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG): Das Überschwemmungsgebiet Unstrut II befindet sich in einem Abstand von > 10 m südwestlich des Plangebietes.

### **Natura 2000-Gebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet gem. § 32 BNatSchG ist das FFH-Gebiet Nr. 38 „NSG Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula“ (EU-Code: DE4830-302) ca. 1 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird.

### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde ein Planauszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte der Flur 3, Gemarkung Nägelstedt (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2024) verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um Höhenangaben sowie um Veränderungen im Gebäudebestand.

### **1.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich sowohl im privaten als auch öffentlichem Eigentum, wobei sich das im Süden liegende Flurstück 280 mit der öffentlichen Erschließungsstraße (Wassergasse) im Eigentum der Stadt Bad Langensalza befindet. Die geplanten Bauflächen stehen dabei für eine Bebauung zur Verfügung, so dass kein gesondertes Bodenordnungsverfahren erforderlich ist. Aufgrund der kleinparzelligen Struktur des Plangebietes ist eine Verschmelzung von Flurstücken geplant.

## **2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“**

---

### **2.1 Planungsrechtliche Bewertung des Standortes und Wahl des Planverfahrens**

Das Plangebiet umfasst Flächen, die ausgehend von einer landwirtschaftlichen Nutzung und damit einer privilegierten Nutzung bebaut und befestigt wurden, wobei die Flächen weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet sind, so dass Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt werden. Die teilweise bereits bestehende Folgenutzung nimmt dabei nicht an der Privilegierung der Vornutzung teil. Voraussetzung für eine Nutzungsartenänderung und einer ggf. geplanten Erweiterung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Rahmen für die zulässige Nutzung vorgibt.

Der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza im Osten der Ortslage Nägelstedt wird gem. § 9 BauGB als Angebotsplan und damit als Bebauungsplan mit einem generellen, vorhabenunabhängigen Baurecht aufgestellt, unabhängig davon, dass sich die Flächen des Plangebietes im Eigentum eines ortsansässigen Gewerbetreibenden befinden. Aus Sicht der Stadt Bad Langensalza ist es sinnvoll, ein vorhabenunabhängiges Baurecht für die Gewerbefläche zu schaffen, um eine flexibel Nutzung zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Alle zukünftigen Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet haben sich nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Das Bauleitplanverfahren soll nach den Vorschriften des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) im Regelverfahren geführt werden, so dass ergänzend zu Planzeichnung und Begründung auch eine Umweltprüfung zu erfolgen hat, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

## 2.2 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Während für das hier plangegegenständige Plangebiet bereits konkrete Nutzungsansprüche vorliegen, bestehen noch keine belastbaren Ziele für die Gliederung, die Erschließung und die zulässige Nutzung für die an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Landwirtschaftsanlagen. Die Stadt hat sich daher entschieden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich für den südöstlichen Teil des Gesamtstandortes Baurecht zu schaffen. Ungeachtet dessen galt es, bei den Festsetzungen auch eine mögliche Verkehrserschließung der nördlich und westlich angrenzenden Flächen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung umfasst daher die eigentliche Gewerbefläche mit der öffentlichen Verkehrserschließung über die Wassergasse. Berücksichtigt wurde zudem die Verkehrserschließung der angrenzenden Flächen ebenfalls durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche, so dass eine Überbauung dieser Zufahrt nicht zulässig ist. Die Trennung zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich von Nägelstedt zum Gewerbebestandort erfolgt durch die Festsetzung eines zu erhaltenden Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes.

## 2.3 Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die verbindlichen Regelungen für eine gewerbliche Nutzung für die Flächen im Südosten der ehemaligen Landwirtschaftsanlagen im Westen von Nägelstedt geschaffen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 3.676 m<sup>2</sup>. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes

Planung gem. Festsetzungen Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil (%)
Gewerbegebiet	2.201	59,9
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	1.981	
davon nicht überbaubar	220	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.372	37,3
private Grünfläche	103	2,8
<b>Summen</b>	<b>3.676</b>	<b>100,0</b>

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planänderung die Voraussetzungen geschaffen, 91,2 % des Plangebietes (= ca. 3.353 m<sup>2</sup>) zu befestigen bzw. zu überbauen. Damit wird dem Planungsgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, einer Flächenerweiterung in den Außenbereich durch eine konsequente Innenentwicklung vorzubeugen.

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

Begründung: Entsprechend der Planungsabsicht wird für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 soll eine weitgehende gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Andererseits werden die nachfolgenden in einem Gewerbegebiet regelmäßig bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Dieser Ausschluss erfolgt, um einerseits auf den Flächen eine gewerbliche / handwerkliche Nutzung zu ermöglichen und andererseits der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Nägelstedt gerecht zu werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen entweder im nahegelegenen Bad Langensalza oder in der Ortslage Nägelstedt untergebracht werden. Hierfür stehen sowohl in Bad Langensalza bzw. in Nägelstedt ausreichend Flächen bzw. Gebäude zur Verfügung. Der Ausschluss von PV-Freiflächenanlagen erfolgt, da diese Nutzung der angestrebten produzierenden / handwerklichen Nutzung entgegensteht.

Der Ausschluss von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung setzt die entsprechenden Vorgaben des § 50 BImSchG unter Berücksichtigung der Nähe zur schutzbedürftigen Wohnbebauung im östlich angrenzenden Nägelstedt um.

Mit den o.g. Festsetzungen ist eine umfassende gewerbliche Nutzung des Standortes möglich. Die Zulässigkeit umfasst dabei sowohl die erforderlichen Einrichtungen für Produktions- und Lagerungsprozesse als auch die notwendigen Gebäude für Forschung und Entwicklung. Zudem können im Bereich des Baugebietes betriebsinterne Verkehrsflächen (Straßen und Parkstellflächen) angelegt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl: Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude im Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO auf 183,5 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Begründung: Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, d. h. 90 % der Baugebietsfläche darf gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch notwendige Garagen, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl übersteigt dabei die Orientierungsgröße der GRZ für Gewerbegebiet von 0,8 um 0,1 (= 10 %). Damit berücksichtigt die Stadt einerseits den umfangreichen Gebäudebestand mit den angrenzenden befestigten Flächen und andererseits auch die Bestrebungen, den Standort möglichst umfassend zu nutzen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist dabei aufgrund der vorhandenen Nutzungen weder in westliche noch in südliche und östliche Richtung möglich. Ebenso führt einer Erweiterung des Geltungsbereiches in nördliche Richtung zu keiner Verbesserung der Ausgangslage hinsichtlich der Ausnutzung der Grundflächenzahl, da auch diese Bereiche bereits bebaut bzw. befestigt sind. Die Überschreitung der Orientierungsgröße führt dabei auch zu keinen Beeinträchtigungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, wobei eine Wohnnutzung entsprechend den getroffenen Festsetzungen generell nicht zulässig ist. Auch ist bei einer Überschreitung der GRZ aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des damit zulässigen zusätzlichen Überdeckungsgrades nur eine zusätzliche Überdeckung von 220 m<sup>2</sup> zulässig, so dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Der Bebauungsplan trifft zudem unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudestandes Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet von ca. 10 m, wobei die Festsetzungen einen nachvollziehbaren Höhenbezug hat. Mit der Regelung wird sichergestellt, dass nicht nur neue Gebäude errichtet werden können, sondern auch der vorhandene Gebäudebestand saniert und erweitert werden kann. Dieses sollte unter dem Aspekt der Energieeinsparung (graue Energie) vorrangiges Ziel der weiteren Entwicklung sein. Die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 183,5 m ü. NHN ist zudem geeignet, den Anforderungen von Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden.

Eine weitergehende Differenzierung in die Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da entsprechende Gewerbe-/Industriebauten unterschiedlichste Geschosshöhen aufweisen können. Die erlaubte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 2 m für die genannten Anlagen ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Vergleich zum Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

*Es wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt*

**Begründung:** Gewerbliche Gebäude weisen häufig eine Gebäudelänge von mehr als 50 m auf, so dass es nicht sinnvoll ist, eine offene Bauweise für das Gewerbegebiet festzusetzen. Andererseits soll sichergestellt werden, dass am Siedlungsrand von Nägelstedt für das Ortsbild überdimensionierte Gebäude entstehen. Es wurde daher unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes festgelegt, die Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise auf 70 m zu begrenzen. Mit dieser Vorgabe ist es weiterhin auch möglich, die vorhandenen Gebäude geringfügig zu erweitern.

#### **Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Begründung:** Für das Plangebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche (Wassergasse) übernommen. Zudem sieht die Planung eine öffentliche Erschließung des Plangebietes sowie der nördlich gelegenen Flächen über eine weitere Verkehrsfläche vor.

Da die Stadt entsprechend der Planungsabsicht zur städtebaulichen Entwicklung (s. Aussagen zum Flächennutzungsplan) von einer gewerblichen Nutzung ausgeht, die von mehreren Betrieben genutzt wird, ist eine öffentliche Verkehrserschließung erforderlich (Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche).

→ s. Kap. Erschließung, Verkehrserschließung

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)**

*Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

**Begründung:** Die Festsetzung der Baugrenze erlaubt eine weitgehend unbegrenzte Nutzung der Gewerbegebietsflächen für bauliche Anlagen. Mit der Lage der Baugrenze berücksichtigt die Stadt den vorhandenen Gebäudebestand, so dass auch für die vorhandenen Gebäude baugenehmigungspflichtige Vorhaben zulässig sind. Lediglich entlang der westlichen Erschließungsstraßen soll ein 5,0 m breiter Streifen von Gebäuden aber auch von Garagen und Carports und Nebenanlagen freigehalten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht bis unmittelbar an die Verkehrsflächen herangerückt wird. Dies würde zu einer optischen Einengung des Gewerbegebietes führen.

#### **Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der Gehölzbestand der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

**Begründung:** Im Osten des Plangebietes befindet sich ein teilweise mit Gehölzen bewachsener Streifen im Übergang zum Siedlungsbereich von Nägelstedt. Dieser soll als optische Abgrenzung erhalten bleiben. Dem Gehölzstreifen kommt dabei eine Bedeutung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes zu. Daher ist es unerheblich, ob sich die Gehölze im Rahmen der natürlichen Sukzession angesiedelt haben. Dem Streifen kommt dabei auch hinsichtlich der Artenschutzes sowohl als Lebensraum als auch als Leitstruktur für die Fauna eine Bedeutung zu.

Ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauung / Befestigung ist es nicht sinnvoll, weitergehende grünordnerische Regelungen zu treffen.

## **Ergänzende Hinweise**

### **Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135a BauGB**

Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf vorgelegt.

Begründung: Entsprechend der vorläufigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Umweltbericht) können ausgehend von den vorgesehenen Festsetzungen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, für die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Da sich im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf bilanzwirksame Änderungen ergeben können, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem Entwurf festgelegt werden.

## **3 Erschließung und sonstige Belange**

---

### **3.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die lokalen Versorgungsträger für Energie, Wasser- und Abwasser sowie für die Abfallentsorgung. Zuständig für die Löschwassergrundversorgung, die Teil der öffentlichen Erschließung ist, ist die Stadt Bad Langensalza.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet ist über die Wassergasse bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Zudem enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Sicherung einer Zufahrt von der Wassergasse zum gesamten geplanten Gewerbebestandort. Die Wassergasse bindet unmittelbar östlich des Plangebietes auf die Kreisstraße 510 (Wartbergstraße).

Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen für das Plangebiet ist nicht erforderlich.

Elektroenergie: Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Versorgungsträger der Stadt Bad Langensalza sind die Stadtwerke Bad Langensalza. Netzbetreiber sind die NETZE Bad Langensalza GmbH.

Trinkwasser: Gemäß Stellungnahme der Verbandswasserwerke Bad Langensalza befinden sich weder im Plangebiet noch in der angrenzenden Wassergasse Trinkwasserleitungen des Verbandes. Das Plangebiet ist daher bisher nicht erschlossen.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandene Trinkwasserleitung der Verbandswasserwerke östlich des Plangebietes in der Wartbergstraße anzuschließen.

Abwasserentsorgung: Entsprechend den Angaben im Abwasserbeseitigungskonzept ist der Bereich des Plangebietes nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Der Abwasserzweckverband Mittlere Unstrut hat mitgeteilt, dass sich in der Wassergasse keine Entsorgungsleitungen des Verbandes befinden. Der nächstliegende Leitungsbestand ist in der östlich gelegenen Wartbergstraße (Leitung DN 500). Geplant ist ein Anschluss an diesen Leitungsbestand zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserentsorgung.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Bad Langensalza gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicher zu stellen. Dabei wird bei einem Gewerbegebiet von einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden (= 192 m<sup>3</sup>) ausgegangen.

Bis zur Entwurfsbearbeitung ist eine abschließende Bewertung der Stadt erforderlich, in welchem Umfang Löschwasser bereitsteht. Die Differenz zur o. anzusetzenden Löschwassermenge für ein Gewerbegebiet ist über entsprechende Anlagen im Plangebiet abzusichern.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Bad Langensalza ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen und -satzungen. Da für das Satzungsgebiet keine weitere innere öffentliche Erschließung vorgesehen ist, sind die Müllbehälter sowie Sperrmüll und Elektroschrott an der Wassergasse zur Abholung bereit zu stellen.

## **3.2 sonstige Belange**

### **Denkmalpflege**

Der Stadt liegen keine Informationen vor, wonach für das Plangebiet Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde bekannt sind. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung und Bebauung ist auch nicht mit entsprechenden Funden zu rechnen. Unabhängig davon muss bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese sind generell nicht auszuschließen und unterliegen gern. § 16 ThürDSchG der Meldepflicht.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich auch keine Bau- und Kulturdenkmale. Ausgehend von der Lage des Plangebietes sowie den zulässigen Gebäudehöhen ist nicht davon auszugehen, dass die Silhouette der Stadt Bad Langensalza oder der Ortslage Nägelstedt bzw. einzelne Kulturdenkmale durch die Planung beeinträchtigt wird.

### **Land- und Waldwirtschaft**

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereiches von Nägelstedt. Es umfasst keine landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Die bisherige Nutzung der Flächen und Gebäude durch die Landwirtschaft wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Die Zufahrt zu den Anlagen der nördlich angrenzenden, durch die Landwirtschaft bebauten Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Umsetzung der Planung**

Es ist geplant, dass die weitere Erschließung der Flächen durch einen privaten Investor erfolgt, so dass der Stadt Bad Langensalza hierfür keine Kosten entstehen.

Zur Umsetzung der Planung ist kein gesondertes Bodenordnungsverfahren vorgesehen.

### **Altlasten**

Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen werden aufgrund der bisherigen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche geführt (Altstandort Nr. 11981 – Viehzuchtanlage). Die Stadt Bad Langensalza geht davon aus, dass die vorgenannte Stallhaltung mit der geplanten Nutzung als Gewerbestandort vereinbar ist. Unabhängig davon sind bei allen Erdarbeiten die rechtlichen Regelungen hinsichtlich von schadbehafteten Böden einzuhalten.

---

## **4 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

### **4.1 Einleitung**

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ im Westen der Ortslage Nägelstedt gem. § 2 Abs. 1 BauGB

gefasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nördlich der Wassergasse bauliche Anlagen der ehemaligen Agrargenossenschaft. Nach Rückzug der Agrargenossenschaft haben sich sukzessive unterschiedliche Betriebe angesiedelt bzw. eingemietet. Die bisherige Privilegierung für Agraranlagen gem. § 35 BauGB ist dabei nicht auf die Gewerbebetriebe übergegangen, so dass diese sich mit ihren Anlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden. Erweiterungen bzw. auch Umnutzungen sind daher nur im sehr begrenzten Umfang möglich. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren gewerblichen Entwicklung eines Teils der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen im Westen von Nägelstedt geschaffen werden. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ beabsichtigt die Stadt Bad Langensalza, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbestandort auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes zu schaffen. Für das Plangebiet erfolgen textliche und zeichnerische Festsetzungen, die die Art und das Maß der Bodennutzung im Plangebiet festlegen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 2:** geplante Art der Flächennutzung im Plangebiet

Planung gem. Festsetzungen Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil (%)
Gewerbegebiet (GRZ 0,9)	2.201	59,9
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.372	37,3
private Grünfläche (Siedlungsgrün)	103	2,8
<b>Größe des Plangebiets</b>	<b>3.676</b>	<b>100,0</b>

#### 4.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

#### Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)/Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

#### Fachpläne

Zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es Aussagen in den nachfolgenden Fachplänen.

- Regionalplan Nordthüringen (2012)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza (in Aufstellung)
- Landschaftsplan Bad Langensalza und Umland (Planungsbüro Dr. Weise 1999)

Die für die Planung relevanten Aussagen dieser Fachpläne und wie diese im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, ist dem Kapitel 1.3 zu entnehmen.

### **Fachgesetze**

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. U. a. sind Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dabei soll zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen geprüft werden.

→ Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,9 wird eine optimale Ausnutzung der Flächen im Baugebiet ermöglicht. Zudem handelt es sich um Flächen einer ehemaligen Agrargenossenschaft, sowie im Nachgang um Flächen mit einer gewerblichen Nutzung und damit um bereits beeinträchtigte Flächen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

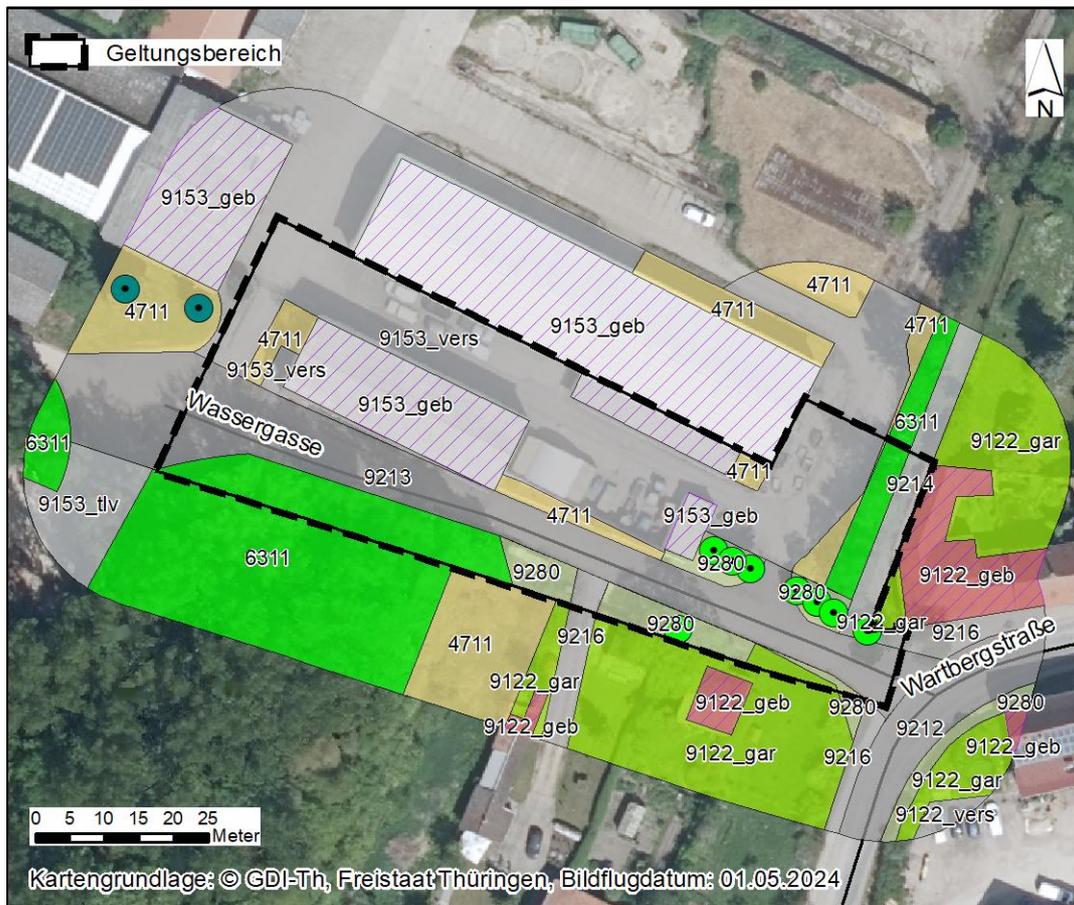
Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt die Ausgangssituation, d. h. die gegenwärtige Flächennutzung.

### **4.2.1 Natur und Landschaft**

#### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bei der Erfassung der Biotopausstattung wurden in einer Kartierung im April 2025 die nachfolgend aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen nachgewiesen. Die Biototypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Die Codes der Biototypen richten sich nach TMLNU (2000). Für die Beschreibung der Biototypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2024) verwendet.

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Nägelstedt. Es umfasst überwiegend voll- und teilversiegelte Flächen (9153\_vers, 9153\_tlv) sowie Gebäude (9153\_geb) einer ehemaligen Agrargenossenschaft, die im Nachgang teilweise gewerblich genutzt wurden bzw. werden. Das Plangebiet befindet sich nördlich der gepflasterten Straße „Wassergasse“ (9213), unmittelbar westlich des Abzweiges von der bituminös befestigten Kreisstraße K510 „Wartbergstraße“ (9212). Die Zufahrt erfolgt von Süden von der „Wassergasse“. Östlich und südöstlich des Plangebiets liegen Siedlungsflächen mit Gebäuden (9122\_geb), befestigten Flächen (9122\_vers) und Hausgärten (9122\_gar). In Richtung Südwesten folgen ein größerer Laubholzbestand (6311) sowie eine Schotterfläche (9153). In Richtung Westen und Norden setzen sich die versiegelten und bebauten Flächen der ehemaligen Agrargenossenschaft (9153) fort. In einer westlich des Plangebiets befindlichen Grasfläche (4711) stehen zwei Nadelbäume. Das Plangebiet ist gegenüber der „Wassergasse“ nur partiell eingegrünt. Die Zufahrt ist von sechs Ahornbäumen (*Acer* sp.) (Brusthöhendurchmesser [BHD] 15-25 cm) gesäumt. Westlich folgt eine begrünte Böschung mit ruderalem Grassaum (4711) und teilweise Sträuchern. In Richtung Osten ist das Plangebiet durch eine reihige Baumgruppe (6311) aus überwiegend Hänge-Birken (*Betula pendula*) [BHD] 15-25 cm eingegrünt. Östlich davon verläuft ein Grünweg (9214). Die übrigen ruderalen Grassäume (4711) im Plangebiet sind kurzgrasig und durch die angrenzende anthropogene Nutzung durch Ablagerungen und Verdichtung beeinträchtigt.



**Abbildung 5:** Biotoptypen im Vorhabenbereich (Biotopcodes gem. TMLNU 2000, Erläuterungen s. Text)

### Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005a) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit wert einschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biototypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Hinzu kommen Konkretisierungen in Folge der fachplanerischen Bewertung, u.a. aufgrund bestehender Vorbelastungen. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche, die nach TMLNU (2005a) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden.

**Tabelle 3:** Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

*Biotope mit sehr hoher Bedeutung*

*Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Struktureichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.*

Biotope mit einer sehr hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

*Biotope mit hoher Bedeutung*

*Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Struktureichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.*

Biotope mit einer hohen Bedeutung sind nicht im Untersuchungsraum vertreten.

*Biotope mit mittlerer Bedeutung*

*Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.*

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

*Biotope mit geringer Bedeutung*

*Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.*

Folgende Biotope dieser Bedeutungsstufe sind vorhanden:

- Grasreiche, ruderales Säume frischer Standorte (4711): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund des kurzgrasigen Zustands und der angrenzenden anthropogenen Nutzungen)
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Hausgarten (9122): Endwert 25
- Verkehrsleitgrün (durchschnittlich) (9280): Endwert 20
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Grün-/Erdweg (9214): Endwert 20

*Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung*

*Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.*

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - sonstige teilversiegelte Fläche (Schotter) mit wassergebundener Decke (9153): Endwert 5

- Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - sonstige versiegelte Fläche (Betonplatten, dazwischen spärliche Vegetation) (9153): Endwert 1
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Gebäude (9122): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - sonstige versiegelte Fläche (9122): Endwert 0
- Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - Gebäude (9153): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216): Endwert 0

### **Tiere und Pflanzen**

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen und Gebäudebrütern) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf den Grün- und Ruderalflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten. Die botanische Artenausstattung des Plangebietes zeigt derzeit keine Besonderheiten. Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Thüringens sind nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen.

Vorbelastungen: Infolge der ehemaligen Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb ist von einer umfassenden Vorbelastung des Schutzgutes „Biototypen, Tiere und Pflanzen“ bei einem gestörten Bodenaufbau und Wasserhaushalt auszugehen.

### **Schutzgut Fläche**

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und zur angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3.676 m<sup>2</sup>, die gegenwärtig zu 74 % überbaut oder befestigt ist. Auch die übrigen unversiegelten Flächen weisen in Folge der Vornutzung als Agrarbetrieb und Gewerbeflächen (s. Schutzgut Boden) zum größten Teil Vorbelastungen v. a. im Bodenhaushalt und damit in der Fläche auf. Es ist daher von einer hohen Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2025) käme im Plangebiet unter natürlichen Standortbedingungen die Leitbodenform k1 - Lehm-Schwarzerde (vorwiegend aus Sedimenten des Unteren Keupers) vor. Im Plangebiet ist jedoch durch die Vornutzung als Agrargenossenschaft mit umfangreichen Flächenversiegelungen von einer umfassenden flächendeckenden anthropogenen Überformung des Bodens auszugehen. In Folge dieser Vorbelastungen und der weitgehend fehlenden Bodeneigenschaften ist eine Bewertung dieses Schutzgutes entsprechend dem Leitfaden zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) bei vorliegender Planung nicht sinnvoll und nicht aussagekräftig.

Eine bodenfunktionenbezogene Auswertung von Bodenschätzungsdaten gem. TLUBN 2025 liegt für das Plangebiet nicht vor.

Besonders schutzwürdige Böden gemäß TMLNU (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Flächen und Abflussbahnen mit einer Erosionsgefährdung sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. (TLUBN 2025).

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen werden aufgrund der bisherigen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche geführt (Altstandort Nr. 11981 – Viehzuchtanlage).

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in weiten Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit Gebäuden und Hallen bebauten Flächen sowie alle weiteren versiegelten Flächen. Die Böden sind zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden. Die Versiegelung von Boden ist der gravierendste Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Insgesamt weist das Schutzgut Boden eine sehr hohe Vorbelastung auf.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserkörper gemäß WRRL „Westliches Thüringer Keuperbecken“ (DE\_GB\_DETH\_SAL GW 026\_2) (TLUBN 2025). Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßigen und chemischen guten Zustand (TMUEN 2022).

Beim hydrogeologischen Teilraum des Plangebietes handelt es sich um den „Keuper der Thüringischen Senke“ (BGR 2016). Dieses Gebiet befindet sich im zentralen Bereich des Thüringer Beckens und wird vom Teilraum „Muschelkalk der Thüringischen Senke“ (05404) umrandet. Bei den Festgesteinseinheiten des Keupers handelt es sich um Klufftgrundwasserleiter mit überwiegend silikatisch/karbonatischem, im Mittleren Keuper auch sulfatischem Gesteinschemismus. Die Durchlässigkeiten sind mäßig bis gering, zumeist jedoch gering (BGR 2016). Die Möglichkeit einer Grundwassergewinnung im Verbreitungsgebiet der Keuperablagerungen ist sowohl quantitativ als auch qualitativ eingeschränkt. In den Keupermulden herrschen aufgrund der großen Anteile an tonigem Material und der weit verbreiteten Überdeckung mit Löß/Lößlehm ungünstige Grundwasserneubildungsbedingungen (BGR 2016). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden. Gemäß der Karte Grundwasserneubildung - mittlere Sickerwasserrate 1991 - 2020 (TLUBN 2025) beträgt die Grundwasserneubildung im Plangebiet 0 mm pro Jahr. Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 4 m unter der Geländeoberkante (TLUBN 2025). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet gering. Die Sickerwasserweilzeit beträgt mehrere Monate bis ca. 3 Jahre (TLUBN 2025).

Vorbelastungen: In den großflächig bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden bzw. stark eingeschränkt. Damit ist ein erhöhter Oberflächenabfluss im Plangebiet vorhanden. Somit weist das Schutzgut Wasser insgesamt hohe Vorbelastungen auf.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich 7: Thüringer Tiefland - Senken, Auen und Niederungen im Einzugsgebiet der Saale, Thüringer Becken (TLUBN 2025). Die Jahresmitteltemperatur im Vorhabengebiet wird mit 9 bis 10°C angegeben und der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 500-600 mm/a (TLUBN 2025).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Ortsrand von Nägelstedt, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung/Versiegelung bestimmt.

Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion ist der geringe Baumbestand im Plangebiet von standörtlicher Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. In Bezug auf

die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Kaltluftentstehungsbereiche, d. h. großflächige Offenlandbereiche mit niedriger Vegetationsstruktur, liegen im Plangebiet nicht vor. Die kurzgrasigen Grünflächen im Plangebiet haben diesbezüglich aufgrund ihrer geringen Größe eine untergeordnete Bedeutung.

Die im Plangebiet vorhandene großflächige Bebauung bzw. Versiegelung bedingt ihrerseits eine Überwärmung und Reduzierung der relativen Luftfeuchte (s. g. Wärmeinsel). Emissionen von Luftschadstoffen erfolgen im Plangebiet durch die gegenwärtige gewerbliche Nutzung.

Vorbelastungen: Im Plangebiet sind bereits Vorbelastungen des Schutzgutes Klima vorhanden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion umfasst den derzeitigen optisch erfassbaren Zustand der Landschaft sowie akustische und lufthygienische Reize.

Das Plangebiet ist zum großen Teil anthropogen überformt. Es wird durch die Gebäude, versiegelte Flächen und Lagerflächen, kleinflächige ruderale Grassäume, die angrenzenden Einzelbäume und Baumgruppen sowie die südlich verlaufende Straße „Wassergasse“ geprägt. Die Gebäude des Plangebiets sind auf Grund der südlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen mit Gebäuden und Gehölzen überwiegend nicht aus der Ortslage Nägelstedt sichtbar. Von Norden her, wie z. B. von der „Merxlebener Straße“ ist der prägnante Gebäudebestand der ehemaligen Agrargenossenschaft aufgrund der fehlenden Eingrünung und der flachen Topographie der Landschaft deutlich sichtbar.

Vorbelastungen: Das Landschaftsbild ist durch die ehemalige Stallanlage bereits vorbelastet.

### **3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet gem. § 32 BNatSchG ist das FFH-Gebiet Nr. 38 „NSG Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula“ (EU-Code: DE4830-302) ca. 1 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird.

### **3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Bodenverunreinigungen.

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung in einem Abstand von ca. 25 m östlich. Flächen mit Mischnutzung liegen unmittelbar südwestlich und nordwestlich des Plangebiets. Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen). Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen werden aufgrund der bisherigen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche geführt (Altstandort Nr. 11981 – Viehzuchtanlage).

Für das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Angrenzend führt aber auf der Wartbergstraße der überregionale Unstrut-Radweg am Plangebiet vorbei. Von der Wartbergstraße ist das Plangebiet aber aufgrund der vorhandenen Eingrünung kaum einsehbar.

### **3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

## **4.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung**

### **4.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne die Durchführung des Vorhabens, hier der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Vorhaben weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben, die nicht die Voraussetzungen der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen, wie z. B. Gewerbebetriebe mit einer weiteren Bebauung und Flächeninanspruchnahme nicht zulässig.

### **4.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)**

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Bestand. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case).

#### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bauphase: Während der Bauphase wird es ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung mit einer zulässigen Überbauung/Überdeckung von 90 % der Fläche zu einem weitgehend vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen der Bauflächen im Plangebiet kommen, da für die Gebäude (Baugrube, Oberflächenabtrag), die Verkehrsflächen und für die Erschließungsarbeiten (Leitungsverlegungen) großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotischen Funktionen des Bodens einschränken bzw. zerstören. Da die vorgesehene Gewerbegebietsfläche des Plangebietes zum größten Teil bereits befestigt, bebaut oder verdichtet bzw. vorbelastet ist, führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu überwiegend geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen. Vom Verlust sind gegenwärtig vor allem vorbelastete Biotopstrukturen sehr geringer (voll- und teilversiegelte Flächen) und geringer Bedeutung (ruderales Grassäume) betroffen. Von mittlerer Bedeutung sind die Gehölzstrukturen im Plangebiet. Vom Verlust sind dabei einzelne Ahorn-Bäume und eine Baumgruppe aus Birken, sowie vereinzelter Strauchaufwuchs betroffen.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,9. Demzufolge sind 10 % der Gewerbegebietsfläche zu begrünen. Zudem erfolgen im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen.

⇒ Insgesamt führt das Vorhaben, mit Ausnahme der potenziellen Gehölzbeseitigungen, zum Verlust von Biotopen nachrangiger Bedeutung. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste

überwiegend mit sehr gering und gering bewerteten aber auch mittelwertigen Biotopstrukturen als insgesamt gering eingestuft.

### **Schutzgut Fläche**

Bau- / Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitlichen Zuwegungen. Zudem entstehen in der Bauphase die Erschließungsanlagen und Bebauungen, was zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einem höheren Flächenverbrauch von 17 % des Plangebiets (647 m<sup>2</sup>) gegenüber dem Bestand. Damit sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen.

### **Schutzgut Boden**

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 90 % der Gewerbegebietsfläche. Auf dieser Fläche ist in Folge der Versiegelung, Überbauung bzw. Befestigungen mit einem weitgehenden und anhaltenden Verlust sämtlicher Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens auszugehen. Da ein Großteil der Fläche bereits überbaut bzw. befestigt ist, führt die Umsetzung des Vorhabens zu überwiegend geringen zusätzlichen Verlusten oder Beeinträchtigungen im Bodenhaushalt dieser vorbelasteten Bereiche.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Im Bereich der überbauten und befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der nicht überbaubaren Gewerbegebietsfläche (10 %) und der Grünfläche auszugehen.

⇒ Auf Grund der umfassenden Vorbelastungen führt die Umsetzung der Planung insgesamt zu geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer: Sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser:

Bauphase: Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, sind Funktionen wie Versickerung und Grundwasserneubildung bereits stark beeinträchtigt bzw. unterbunden. Ausgehend vom gegenwärtigen Grad der Befestigung und Verdichtung der Flächen kommt es infolge der maximal zulässigen Überbauung (GRZ 0,9) zu einer weiteren geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Auswirkungen auf eine Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet sind aber daraus nicht abzuleiten, da diese gegenwärtig schon nahezu vollständig unterbunden ist. Während der Bauphase sind potentielle Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch den Baustellenverkehr möglich, bei einem ordnungsgemäßen Einsatz der Technik jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase: In der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes sind keine weiteren Veränderungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Niederschlagswasser, das auf versiegelte Flächen auftrifft, kann nicht versickern und wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und ordnungsgemäß gedrosselt abgeführt. In den Grünflächen kann das Niederschlagswasser versickern und damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

⇒ Die Umsetzung des Vorhabens führt ausgehend von den Vorbelastungen zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Bau- und Betriebsphase: Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen bereits großflächig versiegelten Standort einer ehemaligen Agrargenossenschaft. Auf Grund der verwendeten Materialien, der starken Versiegelung und Überbauung handelt es sich um einen Extremstandort. Dieser zeichnet sich durch die zur Umgebung erhöhten Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte aus. Damit sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans direkt auf die vorgesehenen Bauflächen auswirken. Darüber hinausgehende klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen möglich. Während der anschließenden Betriebsphase entstehen weitere Belastungen von Luftschadstoffe durch die Liefer- und Kundenfahrzeuge (Abgase, Staub). Durch die bestehende Nutzung sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb der Bauflächen auswirken und die bestehenden extremen Bedingungen im bestehenden Plangebiet geringfügig verstärken. Darüber hinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind auf Grund der freien Lage am Ortsrand nicht zu erwarten.

⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bau- und Betriebsphase: Während einer weiteren Bauphase wird das Landschaftsbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen des Baustellenverkehrs gestört.

Durch die bestehenden Befestigungen und Bebauungen ist das Landschaftsbild des Plangebietes bereits umfassend vorbelastet und anthropogen überformt. Die zulässige zusätzliche Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans wird zu einer geringfügigen Verstärkung der anthropogenen Überformung innerhalb des Plangebiets führen, wobei dieser Effekt durch den Gebäudebestand relativiert wird. Durch die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen am östlichen Plangebietsrand wird die optische Abgrenzung des Gewerbegebietes zum Siedlungsbereich mit Gärten beibehalten.

⇒ Das Konfliktpotenzial im Schutzgut Landschaftsbild wird als gering beurteilt.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu Beeinträchtigungen der Menschen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Bebauungen und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird. Bei allen Erdarbeiten sind zudem die rechtlichen Regelungen hinsichtlich von schadbehafteten Böden einzuhalten.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Agrargenossenschaft. Entsprechend der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Der aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ergänzende Betrieb des Gewerbegebiets führt nach dem derzeitigen Kenntnisstand nur zu einer geringen Erhöhung von Immissionen im Nahbereich. In den benachbarten Siedlungsbereichen sind gegenüber der bisherigen Nutzung zusätzlichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit nicht zu erwarten.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von der bisherigen Nutzung sowie den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer zusätzlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt und auf Grund der umfangreichen Aufschüttungen sowie der gewerblichen Vornutzung am Standort einer ehemaligen Agrargenossenschaft auch nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die bestehende Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

### **Wechselwirkungen**

Mit Umsetzung der Planung ist durch die gegenüber dem Bestand zusätzliche Überbauung ein sehr geringer zusätzlicher Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen überwiegend sehr geringer (voll- und teilversiegelte Flächen) und geringer Bedeutung (ruderales Grassäume, Ruderalfluren), aber auch mittlerer Wertigkeit (Einzelbäume). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung und zur Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

### **Gesamteinschätzung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt überwiegend zur Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen, die bereits befestigt und bebaut sind. Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotopstrukturen sehr geringer (versiegelte und teilversiegelte Bereiche) und geringer (ruderales Grassäume) Bedeutungsstufe beseitigt, sowie mittlerer Bedeutung (Einzelbäume) beansprucht. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste überwiegend mit sehr gering und gering bewerteten aber auch mittelwertigen Biotopstrukturen als insgesamt gering eingestuft. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind die geplanten Baumaßnahmen ebenfalls mit einem geringen bzw. sehr geringen Konfliktpotential verbunden. Im Hinblick auf die gegenwärtige und die vorangegangene Nutzung führt das Bauvorhaben zu keinen zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit. Ausgehend von den umfassenden Vorbelastungen mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

### **4.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)**

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Im Zuge der zusätzlich erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die gewerblichen Anlagen sowie die Transportfahrzeuge zu Emissionsbelastungen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und des Gewerbegebietes eine weitere s. g. „Lichtverschmutzung“.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es fallen Baumischabfall und Bodenaushub an. Zudem ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen sowie ggf. Abbruchmengen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Dabei fällt in Folge der geplanten Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art des Unternehmens an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb beseitigt oder einer Verwertung zugeführt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)**

Bau- und Betriebsphase: Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässigen Betriebe unterliegen nicht der Störfallverordnung. Ein Unfall- bzw. Havariefall kann sich ausschließlich auf die in einem Gewerbebetrieb möglichen Vorhaben beschränken. Dabei sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

#### **Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

#### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und kein angrenzender Wald vorhanden ist.

#### **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen**

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

### **4.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Es wird diesbezüglich auch auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei gebäudebewohnenden Arten (Avifauna) hingewiesen.

#### **Bodenschutzgesetz**

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

#### **Immissionsschutz**

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend der Nutzungsart als Gewerbegebiet.

**Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.**

Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 2): Mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ 0,9) wird eine optimierte Verdichtung angestrebt, um einer weiteren Flächenexpansion des Gewerbebestandes entgegen zu wirken. Für die Gebäude wird eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die neue Bebauung nicht überproportional über die angrenzende Bebauung hinausragt. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5 und zeichnerische Festsetzung)

Der Gehölzbestand der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

#### **4.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Diesen Grundsätzen folgend wurden im Plangebiet eine Grünfläche zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

**Tabelle 4:** Ermittlung des Bestandwertes

<b>Biotoptyp Bestand</b>	<b>Bedeutungsstufe (B)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (A)</b>	<b>Ausgangswert (C = A x B)</b>
Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311)	30	396	11.880
Verkehrsbegleitgrün mit Laubbäumen (9280, 6410)	30	163	4.890
Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte (4711)	25	167	4.175
Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Hausgarten (9122)	25	29	725
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Grün-/Erdweg (9214)	20	104	2.080
Verkehrsbegleitgrün (durchschnittlich) (9280)	20	111	2.220
sonstige Straße (9213)	0	840	0
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216)	0	36	0
Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - Gebäude (9153)	0	529	0
Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - sonstige versiegelte Fläche (9153)	0	1.301	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>3.676</b>	<b>25.970</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine, 20 = gering, 30 = mittel)

Entsprechend dem o. g. Modell ergibt sich für das Plangebiet ein Bestandwert von 25.940 Werteinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert).

**Tabelle 5:** Ermittlung des Planungswertes

<b>Planung gem. Festsetzungen Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“</b>	<b>Bedeutungsstufe (B)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (A)</b>	<b>Planungswert (C = A x B)</b>
Gewerbegebiet		2.201	
davon überbaubar gem. GRZ 0,9	0	1.981	0
davon nicht überbaubar	25	220	5.500
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	1.372	0
private Grünfläche	30	103	3.090
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>3.676</b>	<b>8.590</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine, 20 = gering, 30 = mittel)

## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von **-17.380** Werteinheiten eintritt, so dass ergänzende Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Diese werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

### **4.3.6 Belange des Artenschutzes**

Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Größe und der o.g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

### **4.3.7 Alternativenprüfung**

Gemäß der Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Eine Standortalternativenprüfung für den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe zur Sicherung und Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung am Standort einer ehemaligen Agrargenossenschaft nicht erforderlich.

## **4.4 Ergänzende Angaben**

### **4.4.1 Methodik**

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i.S.d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i.S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

### **4.4.2 Monitoring**

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Entsprechend dem aktuellen Planungsstand geht die Stadt Bad Langensalza davon aus, dass keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich werden.

### **4.4.3 Zusammenfassung**

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ im Westen des Ortsteiles Nängelstedt gefasst. Planungsziel

ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Gelände eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungs-/Landschaftsraum führen.

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG sowie Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG. Ebenso führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura-2000 Gebietes. Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet kommen weitgehend den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages, entsprechend den Möglichkeiten berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Der vorliegende Bebauungsplan führt überwiegend zur Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen, die bereits befestigt und bebaut sind. Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotopstrukturen sehr geringer (versiegelte und teilversiegelte Bereiche) und geringer (ruderales Grassäume) Bedeutungsstufe beseitigt, sowie mittlerer Bedeutung (Einzelbäume) beansprucht. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste überwiegend mit sehr gering und gering bewerteten aber auch mittelwertigen Biotopstrukturen als insgesamt gering eingestuft. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild werden die geplanten Baumaßnahmen ebenfalls mit einem geringen Konfliktpotential beurteilt. Im Hinblick auf die gegenwärtige und die vorangegangene Nutzung führt das Bauvorhaben zu keinen zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit. Ausgehend von den umfassenden Vorbelastungen mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die festgesetzten Flächen mit Pflanzenerhalt führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Einbindung in den Landschaftsraum.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungswert zeigt, dass die Planung zu einem Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell führt, so dass ergänzende Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Diese werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

## Literatur

---

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21: 1-384.
- RP-NT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Nordthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012).
- TMBLV - Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Erfurt, 157 S. und Anhang.
- TML - Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2025): 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, Erfurt
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6\\_biotopschutz/Kartieranleitung\\_Biotope\\_Offenland\\_2024\\_k2.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf) (abgerufen am 06.05.2024).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

WEISE - PLANUNGSBÜRO DR. R. WEISE (1999): Landschaftsplan Bad Langensalza und Umland.