

**Stadt Bad Langensalza
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“**

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorliegende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Untere Naturschutzbehörde gem. Stellungnahme vom 21.07.2025

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Untere Immissionsschutzbehörde gem. Stellungnahme vom 21.08.2025

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Stellungnahme vom 19.08.2025

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Untere Abfallbehörde gem. Stellungnahme vom 30.07.2025

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum gem. Stellungnahme vom 13.08.2025

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gem. Stellungnahme vom 16.07.2025



Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis • Postfach 1142 • 99961 Mühlhausen

Stadt Bad Langensalza
 vertr. durch die Gesellschaft für Ökologie und
 Landschaftsplanung mbH
 Schlossberg 7
 07570 Weida

Bereich:	Fachdienst Bau und Umwelt Untere Naturschutzbehörde
Dienstgebäude:	99974 Mühlhausen Lindenhof 1
Auskunft erteilt:	[REDACTED]
Zimmer:	[REDACTED]
Telefon:	[REDACTED]
Telefax:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist über die im Briefkopf genannte E-Mail-Adresse nicht möglich. Bitte nutzen Sie hierzu unsere virtuelle Poststelle. Die entsprechenden Rahmenbedingungen finden Sie auf unserer Homepage www.unstrut-hainich-kreis.de unter Hinweise - Elektronische Kommunikation mit dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis nach § 3a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Unsere Zeichen/Aktenzeichen

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum

11410-25-304

21.07.2025

Antragsteller

Stadt Bad Langensalza
 vertr. durch die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 Schlossberg 7 in 07570 Weida

Grundstück

Bad Langensalza OT Nägelstedt, Wassergasse

Gemarkung	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt
Flur	3	3	3	3	3	3	3	3
Flurstück	100	101/1	102/3	280	305	94	95/1	98

Vorhaben

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbstandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza - OT Nägelstedt
 hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
 Fachstellungnahme UNB

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendung

Rechtsgrundlage

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

X 3. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

3.1 Artenschutz

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

Bankverbindung:

Servicezeiten:

Terminvergabe:

99974 Mühlhausen, Lindenhof 1
 Telefon: 03601 800
 Fax: 03601 801081

Sparkasse Unstrut-Hainich
 IBAN: DE37 8205 6060 0511 0078 76

Montag keine
 Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr
 14:00 – 18:00 Uhr
 Mittwoch keine
 Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr
 14:00 – 16:00 Uhr
 Freitag keine

Für die Bereiche Migration, Fahrerlaubnisbehörde und KFZ-Zulassung ist eine Terminvereinbarung erforderlich. Dazu sei verwiesen auf das Online-Terminvergabeportal auf <https://termine.uh-kreis.de>

Internet: www.unstrut-hainich-kreis.de
 Ust-IdNr: DE150391160

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Für die Bauleitplanung der Gemeinden, also Bebauungspläne oder Flächennutzungspläne, schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung erfolgt dabei grundsätzlich durch die

- Berücksichtigung von "Tieren" und "Pflanzen" nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (national geschützte Arten ohne europäisch geschützte Arten) sowie die
- Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten nach Art. 1 der EG-VRL).

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

Die artenschutzfachliche Bedeutung des Geltungsbereiches des B-Plans ist durch einen Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzustellen.

Im AFB sind im Rahmen der Relevanzprüfung – auf der Grundlage von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen – zuerst diejenigen Arten zu ermitteln, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen oder für die das mit der Planung bezweckte Vorhaben mit Sicherheit keine Auswirkungen hat.

Es ist in einer Konfliktdanalyse zu prüfen, ob das geplante Vorhaben bzw. damit verbundene Handlungen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen können.

Gegenstand dieser Prüfung ist auch die Möglichkeit der vorsorgenden Durchführung von Maßnahmen zur kontinuierlichen Funktionserhaltung ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (CEF-Maßnahmen).

Das Ergebnis von Relevanzprüfung und Konfliktdanalyse ist einschließlich der erforderlichen Vermeidungs-, CEF- oder FCS-Maßnahmen im AFB darzustellen, d.h. es ist zu bewerten, ob durch die Planung die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände droht.

In die Planzeichnung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Begründung:

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Gerade weil der B-Plan dauerhaftes Baurecht im Außenbereich schafft, müssen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einbezogen werden.

Erst die Gesamtbetrachtung der Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse sowie eigene Bestands- erfassungen, ggf. auf der Grundlage eines "Worst-Case-Betrachtung", können im Ergebnis zu einer verlässlichen Bewertung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens führen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass potentielle CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG) vor Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nachweislich wirksam sein müssen oder eine ausreichend hohe Prognosesicherheit hinsichtlich der Wirksamkeit der Maßnahmen je Art besteht.

3.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Natur und Landschaft durchgeführt.

Sowohl der Eingriff als auch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind in einem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu bewerten und zu bilanzieren. Vermeidungs-, Minimierungs-, und Kompensationsmaßnahmen sind zu konkretisieren und mittels Maßnahmeblättern und Planzeichnung darzustellen.

Der Biotopbewertung im Vorentwurf zum B-Plan wird seitens der UNB gefolgt.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist als externer Geltungsbereich in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.

X 4. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

Es ist ein entsprechendes Monitoring als Maßnahme des Risikomanagements für evtl. geplante CEF-Maßnahmen sowie zum Effizienznachweis der Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

X 5. Weitergehende Hinweise

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (BNatSchG i. V. m. ThürNatG) sowie gesetzlich geschützte Biotope sind vom geplanten Vorhabenbereich nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



SB UNB



Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis • Postfach 1142 • 99961 Mühlhausen

Stadt Bad Langensalza
 vertr. durch die Gesellschaft für Ökologie und
 Landschaftsplanung mbH
 Schlossberg 7
 07570 Weida

Bereich:	Fachdienst Bau und Umwelt Untere Immissionsschutzbehörde
Dienstgebäude:	99974 Mühlhausen Lindenhof 1
Auskunft erteilt:	
Zimmer:	
Telefon:	
Telefax:	
E-Mail:	

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist über die im Briefkopf genannte E-Mail-Adresse nicht möglich. Bitte nutzen Sie hierzu unsere virtuelle Poststelle. Die entsprechenden Rahmenbedingungen finden Sie auf unserer Homepage www.unstrut-hainich-kreis.de unter Hinweise - Elektronische Kommunikation mit dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis nach § 3a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Unsere Zeichen/Aktenzeichen

11664-25-107

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum

21.08.2025

Antragsteller

Stadt Bad Langensalza
 vertr. durch die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 Schlossberg 7 in 07570 Weida

Grundstück

Bad Langensalza OT Nägelstedt, Wassergasse

Gemarkung	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt
Flur	3	3	3	3	3	3	3	3
Flurstück	100	101/1	102/3	280	305	94	95/1	98

Vorhaben

Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza OT Nägelstedt hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Fachstellungnahme 14.07.2025

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange – Untere Immissionsschutzbehörde

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können,
 - a) Einwendung
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
- 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

99974 Mühlhausen, Lindenhof 1
 Telefon: 03601 800
 Fax: 03601 801081

E-Mail: poststelle@uh-kreis.de

Internet: www.unstrut-hainich-kreis.de
 Ust-IdNr: DE150391160

Bankverbindung:

Sparkasse Unstrut-Hainich
 IBAN: DE37 8205 6060 0511 0078 76

Servicezeiten:

Montag keine
 Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr
 14:00 – 18:00 Uhr
 Mittwoch keine
 Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr
 14:00 – 16:00 Uhr
 Freitag keine

Terminvergabe:

Für die Bereiche Migration, Fahrerlaubnisbehörde und KFZ-Zulassung ist eine Terminvereinbarung erforderlich. Dazu sei verwiesen auf das Online-Terminvergabeportal auf <https://termine.uh-kreis.de>

- ☒ 4. Weitergehende Hinweise
- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes
 - b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Das geplante Vorhaben stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik vermieden und nach dem Stand der Technik nicht vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Das betroffene Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung des Plangebietes sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in Ansatz zu bringen:

- tags (06:00 – 22:00 Uhr) 65 dB(A)
- nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 50 dB(A).

Bei dem Gelände des Plangebietes handelt es sich, wie in den Antragsunterlagen ausgeführt, um einen ehemals durch eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft errichteten Gebäudekomplex, dessen Nutzung in weiten Bereichen aufgegeben wurde.

Die im Südosten der v. g. Anlage stehenden Gebäude, bei welchen es sich um das ausgewiesene Plangebiet handelt, werden gewerblich genutzt.

Ob und ggf. welcher Nutzung die restlichen Hallen des v. g. Gebäudekomplexes, außerhalb des Plangebietes unterliegen, kann den Antragsunterlagen nicht entnommen werden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Wohnbebauungen.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung der Planfläche ist davon auszugehen, dass im Anlagenbetrieb (z. B. Maschinenbetrieb, Warenan-/Ablieferungen, Reparaturarbeiten etc.) des Gewerbebestandes Geräuschimmissionen verursacht werden. Geräusche, die geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit herbeizuführen sind schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG. Für Geräusche ist die Schwelle unzulässiger Einwirkungen durch Immissionsrichtwerte konkretisiert. Zum Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit vor Geräuschen ist für die zu beurteilende Gebietsart die IRW der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 heranzuziehen.

Ob die durch den Gewerbebestandort zu erwartenden Geräuschimmissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nahegelegenen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes in der „Wartbergstraße“, überschreiten und damit erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft zu befürchten sind, kann nur auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose beurteilt werden.

Bei der Erstellung der Schallimmissionsprognose sind alle anlagenbedingten Geräusche der bereits gewerblich genutzten Gebäude im Plangebiet auf Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung zu berücksichtigen, ebenso wie eine ggf. vorhandene Vorbelastung durch andere, außerhalb des Plangebietes ansässige gewerbliche Nutzungen.

Die Ermittlung der durch den Betrieb der Anlage zu erwartenden Geräuschimmissionen ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro für Schallschutz und Bauakustik durchführen zu lassen und hat nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.98 zu erfolgen.

Hinweis:

Die Einstufung des Gebietscharakters der Bebauung der nahegelegenen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes nach BauNVO ist von der zuständigen Bauordnungsbehörde festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis • Postfach 1142 • 99961 Mühlhausen

E-Mail

Stadt Bad Langensalza
 vertr. durch die Gesellschaft für Ökologie und
 Landschaftsplanung mbH
 Schlossberg 7
 07570 Weida

Bereich:	Fachdienst Bau und Umwelt Untere Bauaufsichtsbehörde
Dienstgebäude:	99974 Mühlhausen Lindenhof 1
Auskunft erteilt:	
Zimmer:	
Telefon:	
Telefax:	
E-Mail:	

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist über die im Briefkopf genannte E-Mail-Adresse nicht möglich. Bitte nutzen Sie hierzu unsere virtuelle Poststelle. Die entsprechenden Rahmenbedingungen finden Sie auf unserer Homepage www.unstrut-hainich-kreis.de unter Hinweise - Elektronische Kommunikation mit dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis nach § 3a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

Unsere Zeichen/Aktenzeichen
00739-25-33

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum
 19.08.2025

Grundstück	Bad Langensalza OT Nägelstedt, Wassergasse							
Gemarkung	Nägelstedt							
Flur	3							
Flurstück	100	101/1	102/3	280	305	94	95/1	98

Vorhaben **Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza OT Nägelstedt hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf Ihre E-Mail vom 11.07.2025 bezüglich Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - Bebauungsplan: Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ in der Stadt Bad Langensalza OT Nägelstedt und nach Prüfung der Unterlagen:

[Bekanntmachung_fruehzeitige-Auslegung-Wassergasse.docx](#)

[Luftbild.pdf](#)

[Stadt-Bad-LSZ-BPlan-GE-Gewerbestandort-a.d.-Wassergasse-Vorentwurf-Begrueendung.pdf](#)

[Stadt-Bad-LSZ-BPlan-GE-Gewerbestandort-a.d.-Wassergasse-Vorentwurf-Planzeichnung.pdf](#)

[Uebersichtslageplan.jpg](#)

Planstand: Mai 2025

ergeht folgende **bauplanungsrechtliche** Stellungnahme:

1. keine Äußerung/keine Bedenken/keine Betroffenheit
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
3. Fachliche Stellungnahme
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

99974 Mühlhausen, Lindenhof 1
 Telefon: 03601 800
 Fax: 03601 801081

E-Mail: poststelle@uh-kreis.de

Internet: www.unstrut-hainich-kreis.de
 Ust-IdNr: DE150391160

Bankverbindung:

Sparkasse Unstrut-Hainich
 IBAN: DE37 8205 6060 0511 0078 76

Servicezeiten:

Montag keine
 Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr
 14:00 – 18:00 Uhr
 Mittwoch keine
 Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr
 14:00 – 16:00 Uhr
 Freitag keine

Terminvergabe:

Für die Bereiche Migration, Fahrerlaubnisbehörde und KFZ-Zulassung ist eine Terminvereinbarung erforderlich. Dazu sei verwiesen auf das Online-Terminvergabeportal auf <https://termine.uh-kreis.de>

- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1.

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Derzeit liegt kein FNP für das Gemeindegebiet Bad Langensalza vor. Dem Entwicklungsgebot ist damit nicht entsprochen. Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für eine vorgezogene Bauleitplanung ist in der Begründung nicht enthalten. Vielmehr wird in der Begründung (Seite 8) von einem „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs.3 BauGB ausgegangen, welches jedoch nicht kausal schlüssig vorliegt. Es steht nicht zu erwarten, dass der derzeit im Entwurf befindliche FNP (Öffentlichkeitsbeteiligung für voraussichtlich Herbst 2025 angekündigt) parallel zur Rechtskraft gebracht werden wird. Es ist eine stichhaltige Begründung für eine vorzeitige Planung in der Begründung einzuarbeiten (z.B. konkrete Investorenabsicht). Die gegenseitige Anpassung mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen FNP kann jedoch angenommen werden. Zudem sollte die Entwicklung des Gebietes durch zeitlich andauernde Flächennutzungsplanung auch nicht behindert werden.

Es wird der Gemeinde Bad Langensalza nunmehr wiederum dringend empfohlen, einen Flächennutzungsplan zeitnah zu erstellen und durch den Stadtrat beschließen zu lassen. Die Stellungnahme des TLVwA – Regionalplanung ist dahingehend zu beachten.

2. Zeichnerische Festsetzungen:

Da es sich bei dem Geltungsbereich um Flächen handelt, welche manche Flurstücke nur teilweise umfassen, wird empfohlen, die Außengrenzen des Geltungsbereiches zu den Flurstücksgrenzen zwecks Eindeutigkeit zu vermaßen. Ebenso ist das Baufenster (Baugrenzen) in zwei Richtungen bis zu je einer Flurstücksgrenze durchgehend zu vermaßen.

3. Textliche Festsetzungen:

Die Arten der Nutzung sind gegenüber § 8 BauNVO stark eingegrenzt worden. Nachvollziehbar erscheinen der Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund der räumlichen Nähe zur östlich liegenden Wohnbebauung sowie die gewollte Stärkung der produzierenden und handwerklichen Nutzungen. Es wird jedoch empfohlen, den Wortlaut des § 8 Abs.2 BauNVO zu benutzen und diesen nicht einzukürzen, um Missverständnisse zu vermeiden:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

4.

Ein Immissionsgutachten (z.B. Lärm, Geruch) ist den Unterlagen nicht beigelegt. Dieses erscheint in Anbetracht der räumlichen Nähe zur östlich liegenden Wohnbebauung unabdingbar. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Immissionsschutzbehörde.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen und vorbehaltlich der Einwendungen anderer Fachbehörden bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus bauplanungsrechtlicher Sicht gegen den B-Plan-Entwurf.

Stellungnahmen anderer Fachbehörden (z.B. wasserrechtliche, bauordnungsrechtliche, abfallrechtliche bodenschutzrechtliche, verkehrsrechtliche Stellungnahme, etc.) erhalten Sie jeweils separat durch die jeweilige Fachbehörde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis • Postfach 1142 • 99961 Mühlhausen

stellungnahme@goel.de

Stadt Bad Langensalza
vertr. durch die Gesellschaft für Ökologie und
Landschaftsplanung mbH
Schlossberg 7

07570 Weida

Bereich:	Fachdienst Bau und Umwelt Untere Abfallbehörde
Dienstgebäude:	99974 Mühlhausen Lindenhof 1
Auskunft erteilt:	
Zimmer:	
Telefon:	
Telefax:	
E-Mail:	

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist über die im Briefkopf genannte E-Mail-Adresse nicht möglich. Bitte nutzen Sie hierzu unsere virtuelle Poststelle. Die entsprechenden Rahmenbedingungen finden Sie auf unserer Homepage www.unstrut-hainich-kreis.de unter Hinweise - Elektronische Kommunikation mit dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis nach § 3a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Unsere Zeichen/Aktenzeichen

11501-25-404

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum

30.07.2025

Grundstück **Bad Langensalza OT Nägelstedt, Wassergasse**

Gemarkung	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt	Nägelstedt
Flur	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Flurstück	100	101/1	102/3	280	305	94	95/1	98	

Vorhaben

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbestandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza - OT Nägelstedt
hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Fachstellungnahme 14.07.2025
STN UAB 30.07.2025 Pas

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

1. Keine Betroffenheit durch die vorgesehen Planung
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a. Einwendung
 - b. Rechtsgrundlage
 - c. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
3. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts
 - a. Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

99974 Mühlhausen, Lindenhof 1
Telefon: 03601 800
Fax: 03601 801081

E-Mail: poststelle@uh-kreis.de

Internet: www.unstrut-hainich-kreis.de
Ust-IdNr: DE150391160

Bankverbindung:

Sparkasse Unstrut-Hainich
IBAN: DE37 8205 6060 0511 0078 76

Servicezeiten:

Montag keine
Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch keine
Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 16:00 Uhr
Freitag keine

Terminvergabe:

Für die Bereiche Migration, Fahrerlaubnisbehörde und KFZ-Zulassung ist eine Terminvereinbarung erforderlich. Dazu sei verwiesen auf das Online-Terminvergabeportal auf <https://termine.uh-kreis.de>

- b. Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
4. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a. Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b. Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
5. Weiter gehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht derzeit **keine Bedenken**.

Es werden derzeit keine weitergehenden Belange des Abfallrechts berührt.

Die Festlegung von **abfallrechtlichen Nebenbestimmungen** ist derzeit nicht erforderlich sofern die nachfolgenden **Hinweise** Beachtung finden:

1. Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (**Vermischungsverbot**), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, **ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen**. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern **gemäß** der Abfallverzeichnis-Verordnung (**AVV**) zuzuordnen. Der **Transport** von Abfällen **unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten** auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (**KrWG**). Eine **Zwischenlagerung** der angefallenen Abfälle **über** die Dauer der **Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus** ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegebenen wurden **grundsätzlich nicht erlaubt** und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten **Behandlung** (z.B. durch brechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz **genehmigungsbedürftig**.
2. Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, **Verwertung oder Beseitigung**. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.
3. Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in **gefährliche und nicht gefährliche Abfälle** eingestuft.

4. Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Nachweisverordnung zu erfolgen. **Die entsprechenden Nachweise sind auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.**
5. Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar zuständig.
6. Sollten Sie beabsichtigen behandelte Abfälle (**Recyclingmaterial** wie zum Beispiel Betonrecycling, Ziegelrecycling) durch **Wiedereinbau** zu verwerten (z.B. Verfüllung eines Kellers, Herstellung eines Planums o.ä.), so ist dies ausschließlich unter Vorlage eines Nachweises der Unschädlichkeit des verwendeten Materials (Probenahme nach LAGA PN 98 sowie Analyse nach Ersatzbaustoff) möglich. Setzen Sie sich hierfür bitte **vor Baubeginn mit der Unteren Abfallbehörde** im Landratsamt des Unstrut-Hainich-Kreises im Hinblick auf eine Abstimmung zur Vorgehensweise **in Verbindung**.
7. Sofern die Abbruch-/Rückbau-/Sanierungsmaßnahme und die **Entsorgung** der Abfälle durch **Auftragnehmer** erfolgt, ist es ratsam **schriftlich** festzulegen, wer die **Verantwortung für die Nachweispflichten** der Abfälle trägt.
8. Bei **Maßnahmen**, die durch den **Landkreis oder kreisfreie Stadt** oder bei deren Beteiligung, durchgeführt werden, ist die **zuständige Behörde das TLUBN**. In allen **anderen Fällen** ist es die **Untere Abfallbehörde** des jeweils **betroffenen Landkreises oder kreisfreien Stadt**.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

Per E-Mail

Stadtverwaltung Bad Langensalza
Mühlhäuser Straße 40
99947 Bad Langensalza

Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbstandort an der Wassergasse" §4 (1) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft und Agrarstruktur:

Frist zur Stellungnahme: 22.08.2025

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen wurde mit dem Schreiben vom 14.07.2025 zur Stellungnahme aufgefordert. Zur frühzeitigen Beteiligung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort an der Wassergasse“ um die planungsrechtliche Vorbereitung durch umfassende Flächenbefestigungen sowie der unmittelbar nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Mit der vorliegenden Planung soll die weitere gewerbliche Nutzung der bestehenden Hallen ermöglicht und die Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbebetriebes geschaffen werden

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Nägelstedt der Stadt Bad Langensalza. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die auch zur Verkehrerschließung genutzte öffentliche Straße „Wassergasse“. Im Westen und Norden grenzen weitere bebaute bzw. befestigte Flächen des ehemaligen Agrarkomplexes an. Das Satzungsgebiet umfasst bei einer Fläche von ca. 3.676 m² mehrerer Teilflurstücke (94, 95/1, 98, 100, 101/1, 102/3,280, 305) in der Gemarkung Nägelstedt, Flur 3.

Die Flächen werden weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Aus diesem Grund wird das Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt.

Dennoch wird hier das Prinzip der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung umgesetzt, was wir befürworten.

Die betreffenden Flächen befinden sich gemäß Regionalplan Nordthüringen (RPNT) nicht in einem Vorbehalts- oder Vorranggebiet für landwirtschaftliche

Wir bitten um Beachtung!

Briefsendungen senden Sie bitte ausschließlich an die zentrale Postanschrift:

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) | Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

Die Adressen der Zweigstellen stehen Ihnen für Besuche und Warensendungen weiterhin zur Verfügung.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
14.07.2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5030-R42-4621/416-
52243/2025

Bad Frankenhausen
13.08.2025

Informationen zum Datenschutz:
www.tlllr.thueringen.de/datenschutz

Anschrift für Besuche und Warensendungen:

Zweigstelle Bad
Frankenhausen
Kyffhäuserstraße 44
06567 Bad Frankenhausen

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR)

Umsatzsteuer-IdNr.: DE150546624
Leitweg-ID E-Rechnung:
16909051-0001-89
(<https://xrechnung-bdr.de>)

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.tlllr.thueringen.de

Naumburger Str. 98
07743 Jena

Telefon +49 (361) 57 4041-000
Telefax +49 (361) 57 4041-390

Bodennutzung. Es werden keine Feldblöcke betroffen, die über die EU-Agrarsubvention gefördert werden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des RPNT als Siedlungsbereich festgelegt. Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bebauungspläne und keine Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

Gegenwärtig strebt die Stadt Bad Langensalza die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet an.

Ein Grünordnungsplan liegt zum gegenwärtigen Stand der Planung noch nicht vor, nur der Hinweis, dass außerhalb des Planbereiches die Kompensation vorgesehen ist.

Erst nach Vorlage einer aussagekräftigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und konkreten Kompensationsmaßnahmen kann seitens des TLLLR, Ref.42 eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Forderungen:

- Die Baugrenze bzw. der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten.
- Es ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Gebäude nicht wieder durch die Landwirtschaft genutzt werden.
- Die Bodenschutzklausel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB zu beachten.
- Die Zufahrt zu den Anlagen der nördlich angrenzenden, durch die Landwirtschaft bebauten Flächen darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen sind wir gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) zu beteiligen.
- Bei Neuanpflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die Pflanzabstände gemäß der §§ 44 bis 46 des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149) zu beachten.
- Pflegemaßnahmen sind bei den Anpflanzungen der Bäume und Sträucher dauerhaft nach Bedarf durchzuführen.

Die Rechtsgrundlagen dazu bilden die agrarstrukturellen Belange entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger 34/2005, der Regionalplan Nordthüringen (RP NT), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG).

Das TLLLR, Ref. 42 Agrarstruktur ist erneut zu beteiligen.

Im Auftrag



(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch gezeichnet)

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

roehling@goel.de

Gesellschaft für Ökologie
und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

Nägelstedt BPlan GE "Gewerbestandort an der Wassergasse"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden im vorgelegten Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Beim nördlichen Bereich der Wassergasse handelt es sich um einen mittelalterliche Siedlungs- und Wüstungsfundplatz mit noch unklarer Ausdehnung. Daher muss mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG gerechnet werden.

Um eine denkmalfachliche Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Bitte ergänzen Sie die Planunterlagen entsprechend dieser Auflage.

Der FB Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes ist nach Aussage durch die Planung nicht betroffen.

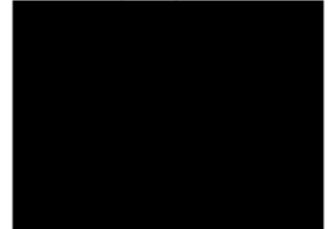
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


FB Archäologische Denkmalpflege

(ohne Unterschrift, da elektronisch erstellt)

Verteiler: Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Denkmalschutzbehörde
E.Matzdorff@uh-kreis.de

Ihr/e Ansprechpartner/in:



Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
11.07.2025

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
5060-VZ
-4621/230-1-17966/2025

Erfurt, den 16.07.2025