

STADT
99947 BAD LANGENSALZA

Vorhaben- und Erschließungsplan und
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan
für das
Gebiet ehemalige Garnison I –
Thamsbrücker Straße
Unstrut-Hainich-Kreis

- Entwurf -
Begründung

zur

Aufhebung
Vorhaben- und Erschließungsplan und 1.
Änderung des Vorhaben- und
Erschließungsplan für das
Gebiet ehemalige Garnison I –
Thamsbrücker Straße
der
Stadt Bad Langensalza
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 07/2026

Bearbeiter: C. Vogler / M. Gries
AI GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Auftraggeber: Stadt Bad Langensalza
Marktstraße 1
99947 Bad Langensalza

Inhaltsverzeichnis

1. Planbereich	3
1.1. Anlass und Gegenstand der Aufhebung	3
1.2. Rechtsnatur des Plans / Rechtsgrundlagen	3
1.3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4. Rechtskraft / Genehmigungsstand	3
2. Planungsrechtliche Ausgangslage	4
2.1. Wesentliche Festsetzungen des bisherigen VEP	4
2.2. Entwicklung und Realisierungsstand	4
2.3. Gründe für die Aufhebung (städtebauliche Erforderlichkeit)	4
2.4. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung	4
3. Planverfahren und Verfahrensart	5
3.1. Verfahrensrechtlicher Rahmen der Aufhebung	5
3.2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	5
3.3. Umweltprüfung / Umweltbericht – Erforderlichkeitsprüfung (strukturierter Nachweis)	6
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachbezüge	8
5. Wirkungen der Aufhebung, Abwägungsrelevanz, Entschädigung	11
5.1. Städtebauliche Wirkungen / Rechtssicherheit	11
5.2. Bestandsschutz und genehmigte Nutzungen	11
5.3. Erschließung / Verkehr / Immissionsschutz	11
5.4. Grünordnung / Freiraumstruktur	11
5.5. Entschädigungs- und Schadenersatzansprüche	11
6. Umweltbericht	12
6.1. Einleitung und Zielsetzung	12
6.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Bestandsaufnahme der Schutzgüter)	12
6.3. Prognose der Umweltauswirkungen	13
6.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
6.5. Alternativen	15
6.6. Zusammenfassung (nichttechnische Zusammenfassung)	15
A Anlagen	16
A1 Anlage 1 – Übersichtsplan	16
A2 Anlage 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan und 1. Änderung	17

1. Planbereich

1.1. Anlass und Gegenstand der Aufhebung

Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist die förmliche Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ einschließlich der 1. Änderung. Grundlage hierfür ist, dass die ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen des VEP nicht vollständig realisiert wurden und sich zugleich Nachfrage- und Bedarfsstrukturen – insbesondere hinsichtlich der im Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen sowie der Dimensionierung der Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet – verändert haben.

Die Aufhebung dient damit der Herstellung von Rechtssicherheit und der Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens an die tatsächlich eingetretene städtebauliche Entwicklung.

1.2. Rechtsnatur des Plans / Rechtsgrundlagen

Der VEP ist Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB; seine Festsetzungen wirken als Satzung mit normativer Bindung.

Die Aufhebung eines Bauleitplans erfolgt nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen; § 1 Abs. 8 BauGB erstreckt die Verfahrensanforderungen auf Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

In den B-Plan werden folgende Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen:

Gemarkung: Bad Langensalza

Flur: 20

Flurstücke: 89/17*; 89/18; 89/19; 89/20*; 89/23; 89/103; 89/104

(* teilweise berührtes Flurstück)

1.4. Rechtskraft / Genehmigungsstand

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße wurde unter dem Aktenzeichen „210-4621.30-064003-MI/SO-Garnison I 1.Ä“ durch das Landesverwaltungsamt Weimar am 21. November 2002 genehmigt.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

2.1. Wesentliche Festsetzungen des bisherigen VEP

Im VEP war ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ein Teilbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich bestanden grünordnerische Festsetzungen (Grünordnungsplan) sowie Festsetzungen zum Emissions-/Immissionsschutz.

2.2. Entwicklung und Realisierungsstand

Seit Inkrafttreten wurden im Sondergebiet Einzelhandelsnutzungen errichtet; im nördlichen Baufenster wurden zwei Wohngebäude sowie südlich davon ein weiteres Wohngebäude mit integrierter Tagespflege realisiert. Im südlichen Mischgebietsteil (Goethestraße) wurde mit der Bebauung weiterer Wohn- und Gewerbeimmobilien begonnen.

2.3. Gründe für die Aufhebung (städtebauliche Erforderlichkeit)

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen/zu ändern/aufzuheben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Vorliegend ist die Aufhebung erforderlich, weil:

- die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des VEP nicht mehr tragfähig und in Teilen nicht mehr umsetzbar ist (mangelnde Nachfrage, veränderter Bedarf),
- in der Umsetzung bereits Abweichungsanträge gestellt wurden, was eine strukturelle Entkopplung zwischen Plan und Realität belegt,
- grünordnerische Maßnahmen des VEP weitgehend nicht realisiert und nach heutigem Stand teilweise nicht mehr umsetzbar sind; die Aufhebung schafft die Grundlage, Grünordnung in nachfolgenden Planungen neu zu ordnen.

2.4. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Mit Wirksamwerden der Aufhebung treten die Festsetzungen des VEP und seiner 1. Änderung außer Kraft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich sodann – soweit keine neue Satzung greift – nach den allgemeinen Vorschriften:

- Für Teilflächen, die künftig im unbeplanten Innenbereich liegen, nach §34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).
- Für Teilflächen, die durch einen neuen Bebauungsplan überplant werden, nach dessen Festsetzungen (Plan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ im Parallelverfahren).

Bestehende, auf Grundlage des VEP erteilte Genehmigungen und genehmigte Nutzungen werden durch die Aufhebung nicht rückwirkend unzulässig; die Aufhebung betrifft die künftige planungsrechtliche Steuerung.

3. Planverfahren und Verfahrensart

3.1. Verfahrensrechtlicher Rahmen der Aufhebung

Die Aufhebung ist als Bauleitplanverfahren durchzuführen und als Satzung zu beschließen; sie kann nicht durch bloßen Verwaltungsakt oder einfachen Beschluss ersetzt werden. (Anwendung der Vorschriften zur Aufstellung über § 1 Abs. 8 BauGB)

3.2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

3.2.1 Grundzüge der Planung / Wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs

Durch die Aufhebung werden die Grundzüge der Planung im Ergebnis nicht in einer Weise berührt, die eine Regelverfahrensdurchführung gebieten würde. Dies ist insbesondere damit begründet, dass die ursprüngliche städtebauliche Entwicklung (trotz abweichender Regelungen) im Plangebiet bereits weitgehend realisiert ist und die verbleibenden Zulässigkeitsfragen entweder

- im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB am bestehenden städtebaulichen Umfeld ausgerichtet werden oder
- (b) im Parallelverfahren durch einen neuen Bebauungsplan geordnet werden.

3.2.2 Keine Vorbereitung/Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben

Die Gemeinde darf das vereinfachte Verfahren nur anwenden, wenn durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Aufhebung bereitet keine Vorhaben vor; sie entzieht vielmehr einen überholten planungsrechtlichen Rahmen und ersetzt ihn nicht durch neue, UVP-relevante Entwicklungsrechte. Damit wird die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nicht begründet oder vorbereitet.

3.2.3 Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Natura-2000-Schutzgütern

Das vereinfachte Verfahren setzt weiter voraus, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (insb. Erhaltungsziele/Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten) bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Nach der vorliegenden Bestandslage sind innerhalb des Plangebiets keine Natura-2000-Gebiete betroffen.

3.2.4 Keine Anhaltspunkte Seveso-/Störfall-Relevanz

Schließlich dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung/Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Für das Plangebiet liegen hierfür nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte vor.

3.2.5 Rechtsfolgen des vereinfachten Verfahrens

Im vereinfachten Verfahren wird zwingend von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) sowie
- der zusammenfassenden Erklärung (§ 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB) abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

3.3. Umweltprüfung / Umweltbericht – Erforderlichkeitsprüfung (strukturierter Nachweis)

3.3.1 Grundsatz (Regelverfahren)

Im Regelverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Bauleitplans im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB); die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen (§ 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB).

3.3.2 Ausnahme (vereinfachtes Verfahren)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Damit besteht keine rechtliche Pflicht, einen Umweltbericht als Ergebnis einer Umweltprüfung zu erstellen.

3.3.3 Begründete Anwendung der Ausnahme

Die Ausnahme greift hier, weil die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1–3 BauGB erfüllt sind (vgl. Abschnitt 3.2). Insbesondere bereitet die Aufhebung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3.3.4 Freiwillige, ergänzende Umweltinformation

Ungeachtet dessen werden die relevanten Umweltbelange im Sinne einer transparenten Abwägungsgrundlage und zur Information der Öffentlichkeit freiwillig in Abschnitt 6 als „Umweltbericht“ strukturiert dargestellt; die Gliederung orientiert sich an den Bestandteilen der Anlage 1 BauGB.

3.4 Keine UVP-Vorprüfung

3.4.1 Maßstab nach BauGB

Eine UVP-(Projekt-)Pflicht bzw. eine UVP-Vorprüfung ist im Kontext des § 13 BauGB maßgeblich als Ausschlusskriterium geregelt: Das vereinfachte Verfahren ist nur zulässig, wenn die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3.4.2 Maßstab nach UVPG

Nach UVPG sind Umweltprüfpflichten für Pläne/Programme (SUP) insbesondere dann relevant, wenn ein Plan einen Rahmen für spätere Zulassungsentscheidungen UVP-relevanter Vorhaben setzt (vgl. § 35 Abs. 3 UVPG). Die Aufhebung eines VEP setzt keinen solchen Rahmen, sondern beseitigt Planungsrecht. Sie enthält keine Festlegungen zu Bedarf, Größe, Standort, Betriebsbedingungen oder Ressourceninanspruchnahme, die spätere Zulassungsentscheidungen vorprägen könnten (§ 35 Abs. 3 UVPG).

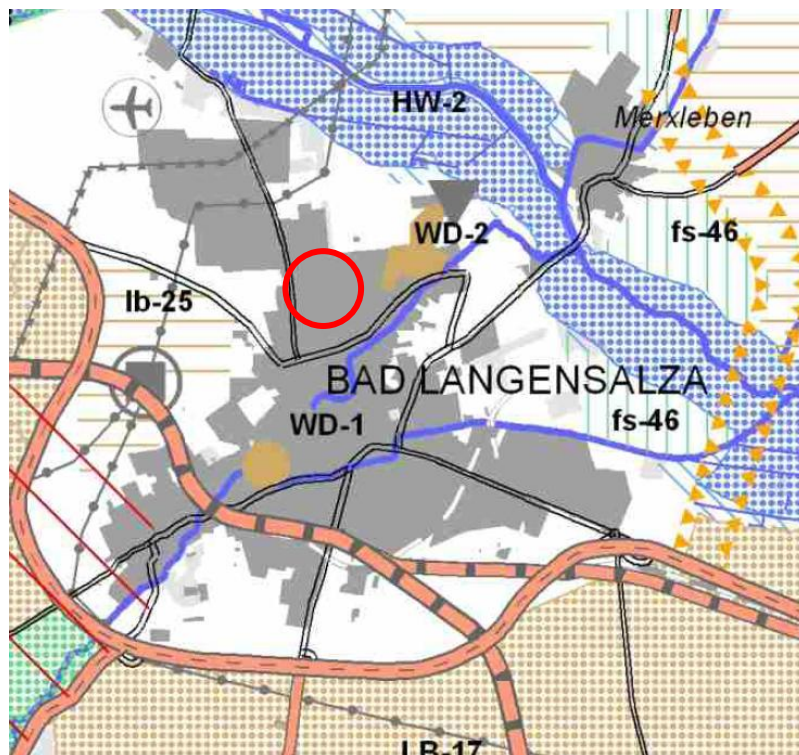
3.4.3 Ergebnis: Keine UVP-Vorprüfung erforderlich

Eine (Projekt-)UVP-Vorprüfung nach UVPG ist vorliegend nicht erforderlich, weil durch die Aufhebung kein Vorhaben vorbereitet wird, das nach Anlage 1 UVPG UVP-pflichtig ist, und weil die Aufhebung selbst keine planungsrechtliche Rahmensetzung für UVP-Vorhaben enthält. Gleichzeitig ist damit die Voraussetzung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachbezüge

4.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

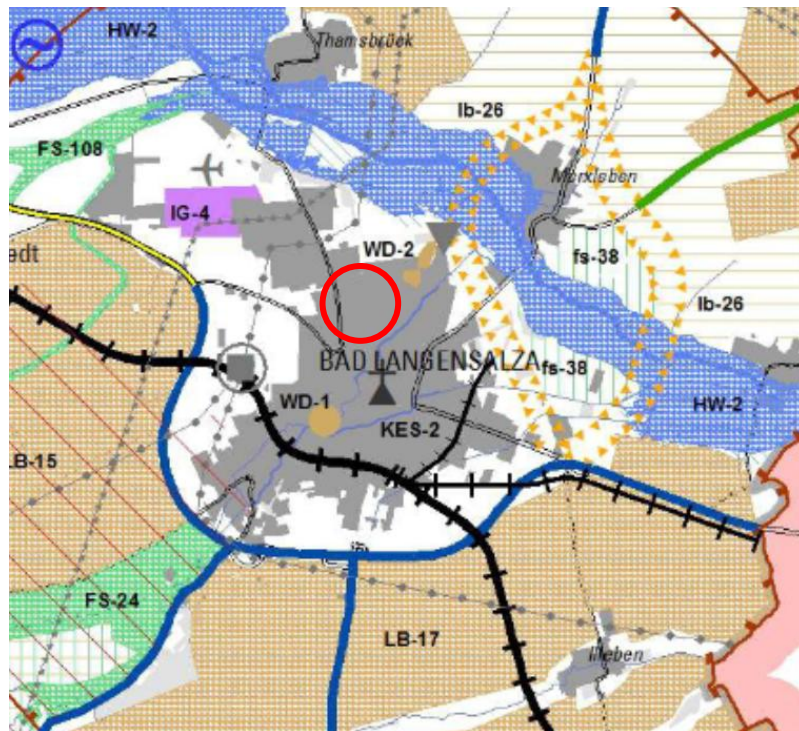
Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich dargestellt.



Auszug aus RP-N (2012)

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) wird ergänzend ein Schutzbereich für den Umgebungsschutz von Kulturerbestandorten (hier: historische Stadtanlage Bad Langensalza) verbindlich vorgegeben.

Der Geltungsbereich liegt dabei innerhalb der Zone I; es werden raumordnungsrechtlich bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m ausgeschlossen.



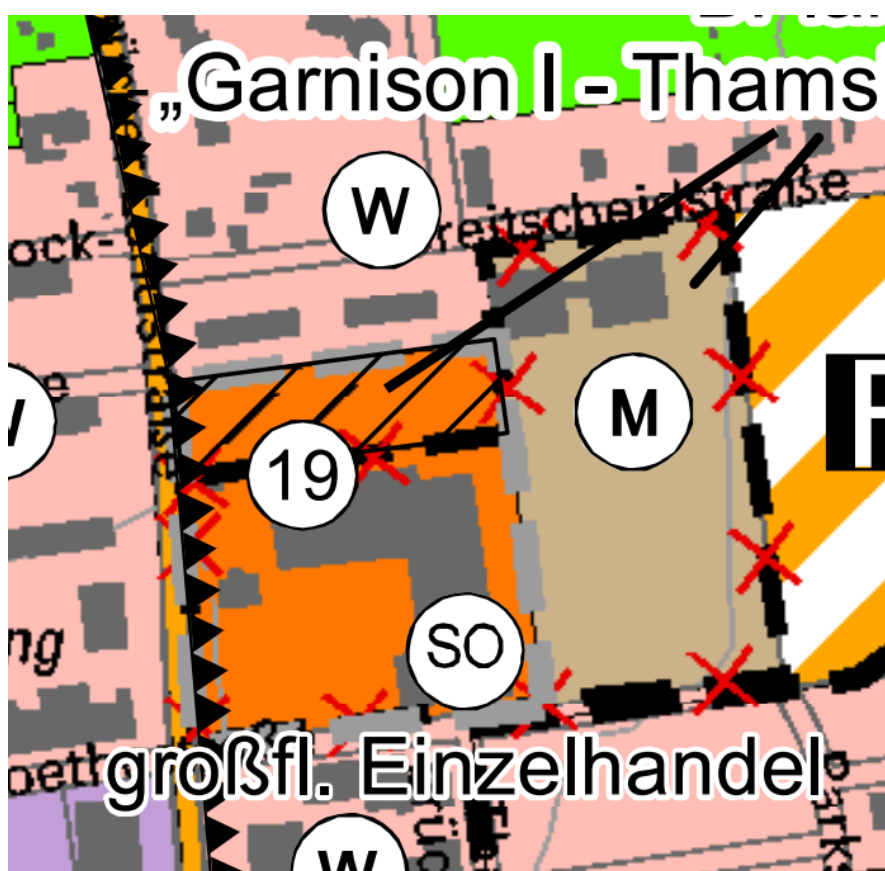
Auszug aus RP-N, Entwurf Stand 30.05.2018 (PV-Beschluss Nr. 33/01/2018)

Die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für Bad Langensalza liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser befindet sich in Aufstellung. Der Flächennutzungsplan liegt noch im 2. Entwurf vor und hat im Januar dieses Jahres ausgelegen und die formelle Trägebeteiligung ist durchgeführt worden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig (im Parallelverfahren) aufgestellt. In dem 2. Entwurf wurde der Geltungsbereich der Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes bereits aufgeführt.



Auszug 2. Entwurf F-Plan (Stand 01.09.2025)

Entsprechend dem aktuellen Bearbeitungsstand ist anzunehmen, dass die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung steht der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes daher nicht entgegen.

4.3 Sonstige Fachplanungen / Schutzregime

Andere Pläne und Programme (z. B. Lärminderungsplanung, Luftreinhalteplanung, Abfallwirtschaftskonzepte, Hochwasserrisikomanagement) werden durch die Aufhebung nicht unmittelbar beeinflusst, da keine neuen Vorhaben vorbereitet werden.

5. Wirkungen der Aufhebung, Abwägungsrelevanz, Entschädigung

5.1. Städtebauliche Wirkungen / Rechtssicherheit

Die Aufhebung dient der Entkopplung eines nicht mehr zieladäquaten VEP-Regimes von der realen städtebaulichen Entwicklung. Sie schafft einen klaren Rechtszustand, in dem die Zulässigkeit verbleibender Entwicklungen über § 34 BauGB bzw. über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan geregelt wird.

5.2. Bestandsschutz und genehmigte Nutzungen

Die auf Grundlage des VEP erteilten Baugenehmigungen und realisierten Nutzungen bleiben von der Aufhebung unberührt; sie stellen sich weiterhin als Teil der vorhandenen städtebaulichen Situation dar und prägen den Maßstab des Einfügens (§ 34 BauGB) mit.

5.3. Erschließung / Verkehr / Immissionsschutz

Durch die Aufhebung werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Verkehrliche und immissionsschutzbezogene Wirkungen ergeben sich primär aus bestehenden Nutzungen bzw. aus nachfolgenden Vorhaben, die im Genehmigungs- oder Folgeverfahren zu prüfen sind.

5.4. Grünordnung / Freiraumstruktur

Da grünordnerische Festsetzungen des VEP teilweise nicht umgesetzt und teilweise nicht mehr realisierbar sind, ist die Aufhebung städtebaulich geeignet, eine umsetzungsorientierte Neuordnung im Folgeverfahren zu ermöglichen.

5.5. Entschädigungs- und Schadenersatzansprüche

Durch die Aufhebung werden nach derzeitigem Stand weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche ausgelöst. Insbesondere kommt ein Anspruch auf Entschädigung für Vertrauensschäden (Vorbereitungsaufwendungen) nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen in Betracht; konkrete, im Vertrauen auf die fortbestehende Planung getätigte Vorbereitungen, die durch die Aufhebung entwertet würden, sind nicht bekannt.

Zudem bleibt die bauliche Nutzbarkeit im Gebiet – abhängig von Teilflächen – entweder über § 34 BauGB städtebaulich beurteilbar oder wird im Parallelverfahren neu geordnet, sodass keine planbedingte „Entwertung“ typischerweise zu erwarten ist.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung und Zielsetzung

6.1.1 Anlass und Ziel des Umweltberichts

Obwohl im vereinfachten Verfahren von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird zur transparenten Darstellung der Umweltbelange und zur besseren Nachvollziehbarkeit der planerischen Entscheidung eine freiwillige umweltbezogene Darstellung in Anlehnung an Anlage 1 BauGB erstellt.

Ziel ist es, die voraussichtlich berührten Umweltbelange im Zusammenhang mit der Aufhebung des VEP nachvollziehbar darzustellen und zu begründen, warum erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufhebung selbst nicht zu erwarten sind.

6.1.2 Methodik und Datengrundlagen

Die Bewertung erfolgt überschlägig anhand:

- der bestehenden Nutzungs- und Versiegelungssituation
- vorhandener Angaben aus der bisherigen Begründung (Schutzgebietsübersicht),
- sowie allgemein zugänglicher Erkenntnisse zu Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nur als Strukturmaßstab).

6.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Bestandsaufnahme der Schutzgüter)

6.2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines bereits urban geprägten Bereichs mit Einzelhandel, Wohnen und verkehrlicher Erschließung. Vorbelastungen können insbesondere aus Verkehr und betriebsbedingten Geräuschen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen resultieren.

6.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Nach bisheriger Darstellung sind innerhalb des Plangebiets keine Natura-2000-Gebiete und keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen. Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut bzw. versiegelt oder baulich überprägt.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der Umweltzustand ist durch die erfolgte Nutzung als Einzelhandels- und Wohnstandort geprägt; versiegelte Flächen (Gebäude, Stellplätze, Erschließung) sind vorhanden.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im bisherigen Text nicht benannt. Wasserschutzgebiete sind nach bisheriger Übersicht nicht betroffen.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet weist aufgrund Bebauung und Versiegelung typische mikroklimatische Effekte (Wärmeinsel) auf. Da die Aufhebung keine neue bauliche Entwicklung auslöst, ist eine wesentliche Veränderung klimatischer Funktionen durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet ist im Innenbereich städtisch geprägt. Landschaftsbildwirksame Freiraumqualitäten sind – soweit ersichtlich – durch die bestehende Bebauung untergeordnet.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalrechtliche Schutzgüter sind nach bisheriger Darstellung nicht betroffen; für archäologische Zufallsfunde gilt die Anzeige- und Sicherungspflicht nach einschlägigem Landesrecht (hier: ThürDSchG).

6.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen Versiegelung (Boden/Fläche), Wasserhaushalt und Mikroklima. Da die Aufhebung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen auslöst, verändern sich diese Wechselwirkungen durch die Aufhebung nicht wesentlich.

6.3. Prognose der Umweltauswirkungen

6.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullfall“)

Ohne Aufhebung bliebe ein planungsrechtlicher Rahmen bestehen, der mit der tatsächlichen Entwicklung nur teilweise korrespondiert und grünordnerische Festsetzungen enthält, die teilweise nicht mehr umsetzbar sind. Für die Umwelt ist der Nullfall geprägt von Fortbestand des Status quo (bestehende Nutzung/Versiegelung).

6.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung (Aufhebung)

Die Aufhebung bereitet keine Bau- oder Erschließungsmaßnahmen vor. Sie führt daher nicht zu neuen direkten Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht zu zusätzlicher Versiegelung und nicht zu zusätzlichen Emissionen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung selbst nicht zu erwarten.

6.3.3 Folgewirkungen über nachgelagerte Verfahren

Soweit nach der Aufhebung neue Vorhaben realisiert werden, erfolgt deren Zulässigkeitsprüfung:

- im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (einzelfallbezogen),
- bzw. im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ mit eigener Abwägung/Umweltbelangen.

6.3.4 Kumulierung / Risiken / Unfälle und Katastrophen

Da die Aufhebung keine neuen Anlagen oder Betriebsweisen festsetzt, entstehen keine zusätzlichen Risiken (Störfälle, Unfälle) durch die Aufhebung. Eine kumulative Wirkung ist – bezogen auf die Aufhebung – nicht ersichtlich; kumulative Effekte wären ggf. im Folgeverfahren zu prüfen.

6.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.4.1 Vermeidung/Verringerung

Da durch die Aufhebung selbst keine Eingriffe ausgelöst werden, sind keine projektbezogenen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherung der Umweltbelange werden jedoch folgende Verfahrens-/Regelungsmechanismen hervorgehoben:

- Umweltbelange werden im Folgeverfahren (B-Plan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“) gesondert ermittelt und abgewogen.
- Bei Vorhaben nach § 34 BauGB sind naturschutz-, wasser-, immissionsschutz- und artenschutzrechtliche Anforderungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten (Einzelfallprüfung).
- Artenschutzrechtliche Verbote (§ 44 BNatSchG) werden durch die Aufhebung nicht ausgelöst; etwaige Betroffenheiten können nur bei konkreten Vorhaben entstehen und sind dort zu prüfen.

6.4.2 Ausgleich/Eingriffsregelung

Die Aufhebung bereitet keinen neuen Eingriff vor. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher im Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

6.4.3 Monitoring

Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Unabhängig davon ist eine fortlaufende Beobachtung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Folgeverfahren bzw. Genehmigungen üblich.

6.5. Alternativen

Als vernünftige Alternativen kommen in Betracht:

- Beibehaltung des VEP und seiner 1. Änderung → Nachteil: Fortbestand eines rechtlichen Rahmens, der nicht mehr vollständig umsetzbar ist und von der Realität abweicht.
- Änderung des VEP (Teiländerung) → Nachteil: Vorhabenbezogenes Instrument setzt typischerweise eine tragfähige Vorhaben-/Durchführungslogik voraus; zudem ist eine umfassende Anpassung der grünordnerischen und nutzungsbezogenen Steuerung erforderlich.
- Aufhebung und Neuordnung durch nachfolgende Verfahren (Teil § 34, Teil neuer B-Plan) → Vorteil: Klare Bereinigung des Satzungsbestands, rechtssichere Steuerung entsprechend tatsächlicher Entwicklung und aktueller Bedarfe; Umweltbelange können zielgerichtet im Folgeverfahren behandelt werden.

Die Gemeinde entscheidet sich aus den genannten Gründen für Alternative 3.

6.6. Zusammenfassung (nichttechnische Zusammenfassung)

Die Aufhebung des VEP „Ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ und seiner 1. Änderung dient der Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche städtebauliche Entwicklung sowie der Herstellung von Rechtssicherheit.

Da die Aufhebung selbst keine neuen Bau- oder Erschließungsmaßnahmen vorbereitet und keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen auslöst, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Die weitere städtebauliche Steuerung und ggf. umweltbezogene Detailprüfung erfolgt im Folgeverfahren (neuer Bebauungsplan) bzw. im Rahmen konkreter Vorhabenentscheidungen nach § 34 BauGB.

aufgestellt: Uder, 07/2026

M. Gries
AI GmbH KVVU

A Anlagen

A1 Anlage 1 – Übersichtsplan

Übersichtslageplan
zur Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan
und der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet
ehemalige Garnison I-Thamsbrücker Straße der Stadt Bad Langensalza



Gemarkung: Bad Langensalza, Flur 20,
Flurstücke: 89/18, 89/19, 89/20, 89/22, 89/23,
89/17*
(* teilweise betroffenes Flurstück)



Geltungsbereich



A2 Anlage 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan und 1. Änderung

