

Stadt Bad Langensalza

Flächennutzungsplan

3. Entwurf

Flächennutzungsplan

Begründung

Fachbereich Stadtentwicklung
&
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
28. September 2026

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf sind blau hervorgehoben

Inhalt

1. Lage der Stadt Bad Langensalza und Stellung des Flächennutzungsplanes 5
1.1 Lage und Gliederung der Stadt Bad Langensalza 5
1.2 Aufgabe und Begründung des Planungserfordernisses 6
1.3 Verfahrensablauf und Bindungswirkung 7
1.4 Kartengrundlage 8
2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 9
2.1 Übergeordnete Planungen 9
2.2 Rechtliche Festsetzungen 19
2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB) 25
2.4 Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB 29
2.5 Funktion des Mittelzentrums 30
2.6 Tourismus / Fremdenverkehr 31
3. Flächennutzungen 33
3.1 Siedlungsentwicklung 34
3.2 Bauflächen / Baugebiete 34
3.2.1 Wohnbauflächen 35
3.2.2 Gemischte Bauflächen 45
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen 49
3.2.4 Sonderbauflächen 56
3.2.5 Sondergebiete Wind, die zugleich Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land sind 65
3.3 Gemeinbedarfsflächen 65
3.4 Grünflächen 66
3.5 Einrichtungen der Infrastruktur 68
3.5.1 Verkehr 68
3.5.2 Ver- und Entsorgung 72
3.6 Wasserflächen 77
3.7 Flächen der Land- und Waldwirtschaft 78
3.7.1 Landwirtschaft 78
3.7.2 Forst- und Waldwirtschaft 81
3.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 83
3.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen werden 84
Literaturverzeichnis und rechtliche Grundlagen 86

Anlagen:

Anlage 1: Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Anlage 2: Baulückenkataster
Karte 1: Bad Langensalza und Merxleben
Karte 2: Thamsbrück, Großwelsbach, Grumbach, Henningsleben, Zimmern, Waldstedt, Illeben, Aschar, Eckardtsleben und Wiegleben

Anlage 3: Integration der Landschaftspläne in den Flächennutzungsplan
Erläuterungsbericht
Karte zur Integration der Landschaftspläne

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Gliederung der Stadt Bad Langensalza 6
Abbildung 2: Ausschnitt aus Karte 4: Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche (Änderung LEP 2025 (2024)) 10
Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 2: Raumstrukturen (Änderung LEP 2025 (2024)) 11
Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012) 13
Abbildung 5: Vorranggebiet Windenergie gem. Entwurf Sachlicher Teilplan Windenergie Nordthüringen (2025) 16
Abbildung 6: Risikogebiet der Unstrut bei einem HQ200 (TLUBN 2025) 23
Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur Bad Langensalza (aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Langensalza (2022) 57
Abbildung 8: Straßennetz (Straßennetzkarte Thüringen, Stand: April 2025) 69
Abbildung 9: Auszug aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030 69
Abbildung: 10: Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen/ Verlauf der Umgehung von Bad Langensalza 70
Abbildung: 11: Auszug aus dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplan für den Bereich südlich des Bahnhofs mit bedingter Darstellung für die Flächennutzung 71
Abbildung 12: Vorranggebiete Windenergie 76
Abbildung 13: Bereich an der Milchgasse, für den keine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt 85

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Gliederung der Stadt Bad Langensalza 6
Tab. 2: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gem. Regionalplan Nordthüringen (2012) im Stadtgebiet von Bad Langensalza (Auszug aus der Raumnutzungskarte) 14
Tab. 3: Übersicht vorhandener Bebauungspläne und vorhabenbezogener Bebauungspläne der Stadt Bad Langensalza 25
Tab. 4: Übersicht der Ergänzungssatzungen / Klarstellungssatzungen der Stadt Bad Langensalza 27
Tab. 5: Übersicht der Außenbereichssatzungen der Stadt Bad Langensalza 27
Tab. 6: Erfüllungsstatus der Funktionen des Mittelzentrums Bad Langensalza 31
Tab. 7: Bilanz der Flächennutzung 33
Tab. 8: Flächengrößen der geplanten Wohnbauflächen 44
Tab. 9: Übersicht der geplanten Wohnbauflächen 45
Tab. 10: Wohnbauflächenstatistik der Stadt Bad Langensalza 45
Tab. 11: Flächenstatistik der gemischten Bauflächen der Stadt Bad Langensalza 49
Tab. 12: Übersicht der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bad Langensalza 50
Tab. 13: Übersicht zur Auslastung der Gewerbegebiete in der Stadt Bad Langensalza 50
Tab. 14: geplante gewerbliche Entwicklungsflächen 55
Tab. 15: Flächenstatistik der gewerblichen Bauflächen der Stadt Bad Langensalza 56
Tab. 16: Einzelhandelsstandorte der Stadt Bad Langensalza und ihre Darstellungen im Flächennutzungsplan 58
Tab. 17: Flächenstatistik der dargestellten Sondergebiete der Stadt Bad Langensalza 65
Tab. 18: Stand und Planung der Abwasserbeseitigung in Bad Langensalza 74
Tab. 19: Betriebsstruktur der in der Stadt Bad Langensalza ansässigen Landwirtschaftsbetriebe 79
Tab. 20: Flächenstatistik Wald des Flächennutzungsplanes Bad Langensalza (Stand: 3. Entwurf) 83

Vorbemerkung

Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurden in den vorliegenden Entwurfsunterlagen u. a. die nachfolgenden Punkte geändert:

- Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche in Nägelstedt
- Übernahme der Abgrenzung des Großstandortes Bad Langensalza gem. geplantem Bebauungsplan
- Darstellung des Sondergebietes Einzelhandel „Goethestraße“ als Nahversorgungszentrum
- Klarstellende Darstellung für den Bereich des Sonderlandeplatzes
- Verzicht auf die Darstellung von Sondergebieten für Windkraftanlagen
- Ergänzung von textlichen Darstellungen für Folgenutzungen im Bereich Segelflugplatz und ehemalige Bahnanlagen
- Berücksichtigung der TWSZ des Wasserschutzgebietes „Golken“ bei den Darstellungen von Bauflächen
- Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme von gesetzlich geschützten Biotopen
- Kennzeichnung der IAA Traco als Deponie nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz
- Ergänzung einer Solaranlage im Bereich einer Deponie an der Eisenacher Straße
- Aktualisierung der Angaben zu den verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen
- Fortschreibung von Begründung, Umweltbericht und Anlagen

1. Lage der Stadt Bad Langensalza und Stellung des Flächennutzungsplanes

1.1 Lage und Gliederung der Stadt Bad Langensalza

Der nunmehr vorliegende 3. Entwurf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza wurde unter Berücksichtigung der zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen 2026 erarbeitet. Der 3. Entwurf stellt den kommunalen Willen der Stadt zur städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet dar. Die Bearbeitung erfolgt zusammenhängend für das Gesamtterritorium der Stadt Bad Langensalza und umfasst damit auch die bisher letzte Eingemeindung von Klettstedt zum 01. Januar 2019.

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl 1 S. 3634) erstellt, so dass ergänzend zum Flächennutzungsplan mit der Begründung auch ein Umweltbericht erstellt wurde, der Teil der Planungsunterlagen ist.

Die Stadt Bad Langensalza liegt im Süden des Unstrut-Hainich-Kreises an der Grenze zum Landkreis Gotha. Die folgenden Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften grenzen an die Stadt Bad Langensalza:

- im Norden die Gemeinden Nottertal-Heilinger Höhen sowie die Gemeinden Kirchheilingen, Sundhausen, Tottleben und Urleben der VG Bad Tennstedt,
- im Osten die Ortschaften Großvargula sowie Tonna (VG Fahner Höhe),
- im Süden und Südwesten die Gemeinden Nessetal sowie Hörselberg-Hainich
- im Westen die Gemeinde Unstrut-Hainich.

Das Stadtgebiet von Bad Langensalza umfasst nach der Eingemeindung von Klettstedt eine Fläche von 12.937 ha. Diese Flächengröße resultiert aus den umfangreichen Eingliederungen der vergangenen Jahre.

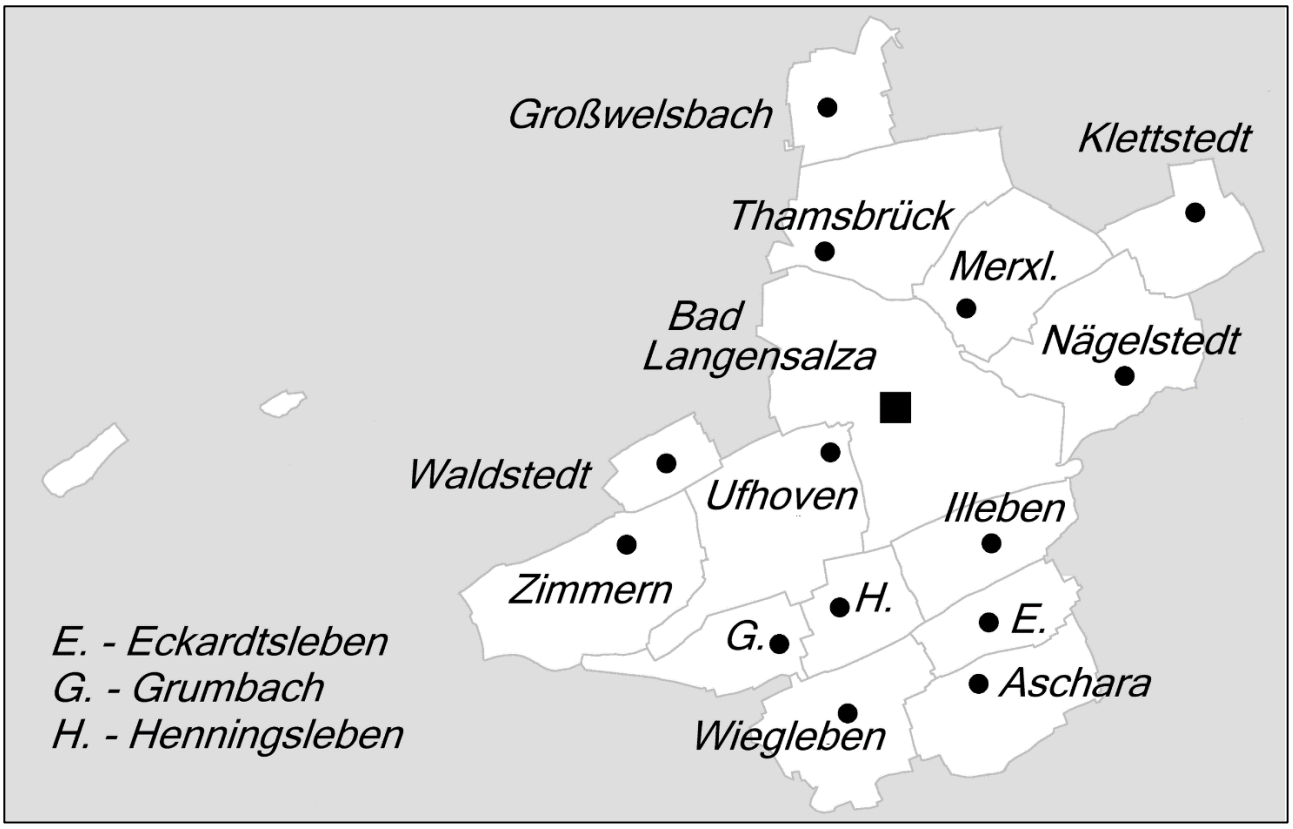


Abbildung 1: Gliederung der Stadt Bad Langensalza

Zum heutigen Stadtgebiet von Bad Langensalza zählen die folgenden Ortsteile:

Tab. 1: Gliederung der Stadt Bad Langensalza

Ortsteil	**Eingliederung in die Stadt Bad Langensalza**
Aschara	Eingegliedert zum 08. März 1994
Eckardtsleben	Eingliederung zum 01. Januar 1992
Großwelsbach	Eingegliedert zum 08. März 1994
Grumbach	Eingliederung zum 06. Mai 1993
Henningsleben	Eingliederung zum 06. Mai 1993
Illeben	Eingliederung zum 01. Januar 1992
Klettstedt	Eingliederung zum 01. Januar 2019
Merxleben	Eingegliedert zum 08. März 1994
Nägelstedt	Eingegliedert zum 08. März 1994
Thamsbrück	Eingegliedert zum 08. März 1994
Ufhoven	Eingegliedert 1950
Waldstedt	Eingliederung zum 06. Mai 1993
Wiegleben	Eingliederung zum 06. Mai 1993
Zimmern	Eingegliedert zum 08. März 1994

1.2 Aufgabe und Begründung des Planungserfordernisses

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gebiet der Stadt Bad Langensalza nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dabei bleibt den Kommunen

für die verbindliche Bauleitplanung ein begrenzter Konkretisierungsrahmen erhalten. Nach BATTIS, KRAUTZBERGER und LÖHR (1996) werden dabei 10 bis 15 Jahre als „voraussehbarer“ Zeitraum angesehen.

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Entwicklung der Stadt dargestellt. Dabei ist die kommunale Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 4 ThürLPlG). Festsetzungen, Planungen oder sonstige Nutzungsbeschränkungen nach anderen Fachgesetzen „sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen“ sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.“ (§ 5 Abs. 4 BauGB) Diese Übernahmen unterliegen nicht der Abwägung durch den Stadtrat.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan „umweltschützende Belange“ besonders zu würdigen. Hierzu sind die Darstellungen des Landschaftsplanes und sonstiger Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB, § 11 Abs. 3 BNatSchG). Darüber hinaus gilt es, die Nutzung regenerativer Energien insbesondere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und mit einem vorrangigen Belang (§ 2 EEG) in die Abwägung einzustellen.

Die politischen Veränderungen und die damit verbundene wirtschaftliche Umstrukturierung nach 1989/1990 sowie die geänderten Anforderungen an eine gesicherte Energieversorgung haben zu umfangreichen Änderungen in den Ansprüchen an die Bodennutzung v. a. für Bauflächen geführt. So ist an die Stelle des Geschosswohnungsbaus der Bau von Einfamilienhäusern getreten. Die Aufgabe von Gewerbe- und Industriebetrieben hat Frei-(Brach)flächen in der Stadt entstehen lassen. Zudem bestehen Ansprüche an neue gewerbliche Bauflächen und Flächen für Freizeitanlagen. Des Weiteren erfordern bzw. erlauben geänderte rechtliche und planerische Rahmenbedingungen geänderte Nutzungen. Zu nennen sind u.a. die Vorgaben des Regionalplanes Nordthüringen. Mit der Ausweisung von Schutzgebieten, z. B. Überschwemmungs- oder FFH-/EU-Vogelschutzgebiete wird die Art der Bodennutzung in diesen Gebieten eingeschränkt. Letztendlich gilt es auch, die demographische Entwicklung in die städtebaulichen Planungen einfließen zu lassen.

All diese Faktoren erfordern eine geordnete und abgestimmte städtebauliche Planung für das gesamte Stadtgebiet von Bad Langensalza. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt dieser Verpflichtung der vorbereitenden Bauleitplanung nach.

1.3 Verfahrensablauf und Bindungswirkung

Verfahrensablauf: Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes regelt sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§§ 1 – 6 BauGB). Um sowohl die privaten Belange als auch die Interessen der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) berücksichtigen zu können, werden diese in Form der Öffentlichkeits- (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) bzw. der Behördenbeteiligungen (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) in das Verfahren einbezogen. Die einzelnen Verfahrensschritte mit Angaben zu deren Durchführung sind der Planurkunde zu entnehmen. Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage werden ergänzend ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Darstellungen durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Planungsstand liegt der 3. Entwurf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor. Dieser stellt die Planungsgrundsätze sowie die Planungsabsichten in den Grundzügen unter Berücksichtigung der zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen dar. Er dient als Grundlage für die erneute Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und für die erneute Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Bestand bestehender Flächennutzungspläne: Bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza gelten die bereits vorliegenden und rechtskräftigen Flächennutzungspläne für die Ortsteile Eckardtsleben (AZ: 250.511-LSZ-11, Bekanntmachung der Genehmigung am 01.05.1992) und Thamsbrück (AZ: 210-4621.10-LSZ-380, Bekanntmachung der Genehmigung am 19.05.1993) unbeschadet ihrer Aktualität gem. § 204 Abs. 2 BauGB fort. Ein Aufhebungsverfahren wurde nicht geführt.

Bindungswirkung: Eine Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes besteht sowohl für die Stadt Bad Langensalza selbst als auch für öffentliche Planungsträger, wie z. B. das Landesamt für Bau und Verkehr, das Forstamt oder die Versorgungsträger. Aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich u.a. folgende Bindungswirkungen:

- Die Stadt Bad Langensalza ist v. a. hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB an den Flächennutzungsplan gebunden. Hieraus ergeben sich nachfolgend Anpassungen der Ver- und Entsorgungsträger zur Berücksichtigung der beabsichtigen Bauflächen hinsichtlich der Erschließung.
- Des Weiteren hat der Flächennutzungsplan eine direkte Außenwirkung bei Außenbereichsvorhaben i. V. m. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, wie z.B. bei Windkraftanlagen.
- Öffentliche Planungsträger, die im Verfahren beteiligt worden sind und die dem Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen haben, müssen ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen (§ 7 BauGB). Diese Verpflichtung besteht unabhängig von ggf. in Fachplanungsgesetzen geregelten Beteiligungen an einzelnen Genehmigungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza entfaltet seine Wirkung auf den gesamten Flächen des Stadtgebietes incl. der Exklaven.
Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren, wobei von den Überleitungsvorschriften gem. § 245c Abs. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht werden kann.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza wurde die topographische Karte (Maßstab 1 : 10.000) verwendet. Aus der Verwendung dieser Kartengrundlage entstehen Abweickungen bei einer Überlagerung mit den Darstellungen der DTK10. Die Grenze des Plangebietes wurde dabei auf der Grundlage der Liegenschaftsakrte ermittelt, wodurch es zu Abweichungen gegenüber der TK kommen kann. Ergänzt wurden einzelne neu errichtete Gebäude zur Verdeutlichung der vorhandenen Bausubstanz sowie zur besseren Lesbarkeit und zum Verständnis der Karte. Im Gegenzug dazu wurden abgerissene Gebäude gelöscht. Die Nachtragungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, zumal die Entwicklung einem fortlaufenden Wandel unterzogen ist. Die Gebäude wurden aus vorliegenden Luftbildern übernommen bzw. nach dem Bestand vor Ort erfasst. Die Grenze der Stadt Bad Langensalza entspricht den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation auf der Grundlage der ATKIS-Daten. Als Grundlage der Anlage 2 - Baulückenkataster wurden die Liegenschaftskarten der jeweiligen Gemarkung genutzt, da sich die Angaben zu den Baulücken vorrangig auf einzelne Flurstücke beziehen. Dabei erheben die Liegenschaftsangaben keinen Anspruch auf Aktualität.

Die Planzeichnung des 3. Entwurfes zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Maßstab 1 : 10.000 erstellt. In den Entwurfskarten wurden die Planungsflächen zum leichteren Verständnis mit einer Schraffur versehen. Diese Unterscheidung von Bestands- und Planungsflächen wird in den abschließenden Flächennutzungsplan nicht übernommen.

2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Hierbei hat sie die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) (Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014) sowie die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 05.08.2024 (Thür. Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2024) zu berücksichtigen. Des Weiteren muss sie ihre Entwicklung an die Ziele der Raumordnung anpassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) (Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen 2012) enthält die entsprechenden übergeordneten Zielaussagen für die Region Nordthüringen und damit auch für das Gebiet der Stadt Bad Langensalza. Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen ist die Änderung des Regionalplanes Nordthüringen erforderlich geworden. Diese wurde am 25.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet. Insofern wird bei Unstimmigkeiten zwischen Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm auf die Angaben im Landesentwicklungsprogramm Bezug genommen. Das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen (Stand 30.05.2018, PV-Beschluss Nr. 33/01/2018) wurde nach der Offenlage / Behördenbeteiligung nicht fortgeführt. Aufgrund des Zeitraumes von 7 Jahren nach Beschlussfassung sowie dem damaligen Planungsstand werden die Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2018 im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt.

Entsprechend der Anpassungspflicht kommt den folgenden Zielen und Grundsätzen bei der weiteren städtebaulichen Planung und Entwicklung eine besondere Bedeutung zu:

Raumstruktur (Z 2.2.9 LEP 2025)
Die Stadt Bad Langensalza wird in der zentralörtlichen Hierarchie als Mittelzentrum geführt. "In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden" G 2.2.10 LEP 2025 (2014) / G 2.2.10 1. Änderung des LEP 2025 (2024). Dazu zählen insbesondere
- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- überregionale Verkehrsknotenfunktion
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion
- Steuerungsfunktion

Die Änderung des LEP 2025 (2024) enthält zu den Mittelzentren / Mittelbereichen im Kap. 2.3 u. a. folgende Leitvorstellungen:

- Die Mittelzentren sollen den Kern ihres Mittelbereiches bilden. (Leitvorstellung 1)
- Öffentiche Fördermaßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen an interkommunal abgestimmten Planungen in den Mittel- und Grundversorgungsbereichen ausgerichtet werden. Mittelbereiche sollen als regionale Verantwortungsgemeinschaften Ausgangspunkt für verstärkte interkommunale Kooperation sein. (Leitvorstellung 3)

Im Grundsatz 2.3.1 (Änd. LEP 2025 (2024)) wird hierzu ausgeführt, dass die Mittelbereiche, zu denen auch Bad Langensalza zählt, die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung bilden sollen.

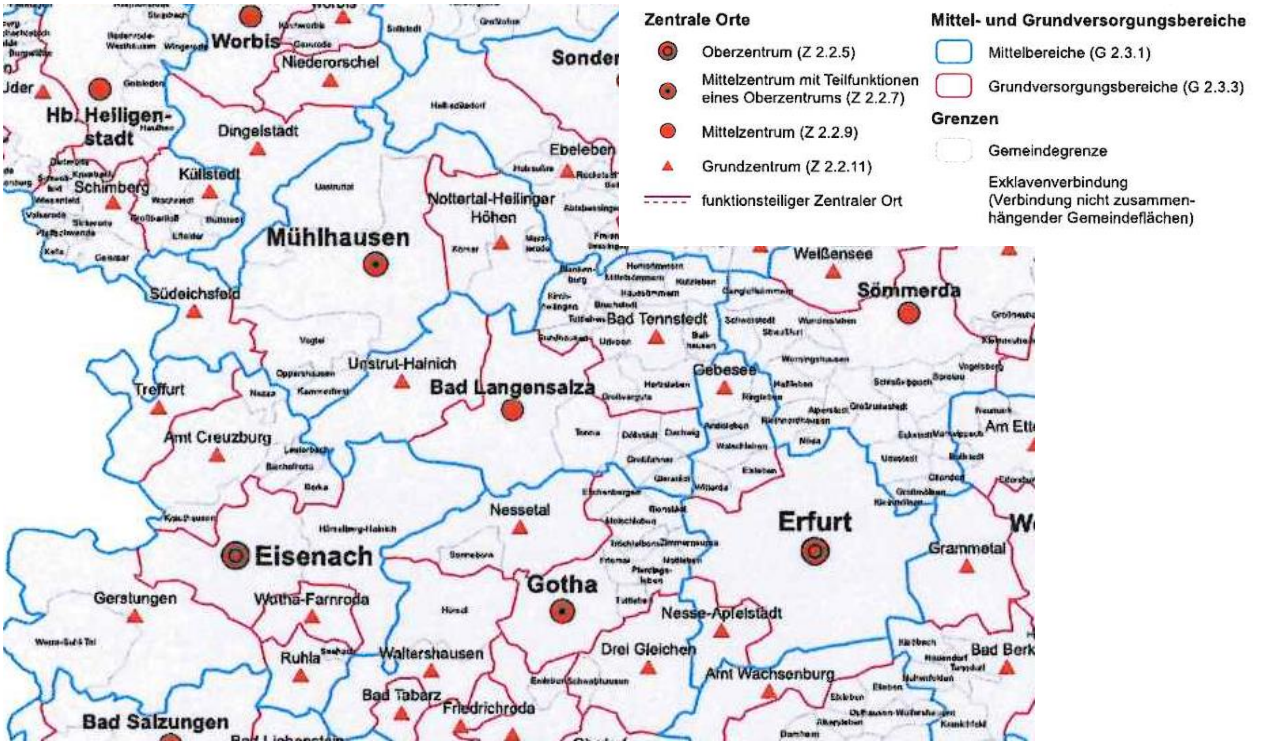


Abbildung 2: Ausschnitt aus Karte 4: Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche (Änderung LEP 2025 (2024))

Dabei umfasst der Mittelbereich Bad Lanensalza mit insgesamt 41.261 Einwohnern (Stand 31.12.2024) auch die Gemeinden der VG Bad Tennstedt (Unstrut-Hainich-Kreis) und der VG Fahner Höhe (Landkreis Gotha). Prognostiziert wird dabei für 2040 eine Einwohnerzahl von 36.881 Einwohnern. Im Rahmen der Änderung des Landesentwicklungsprogramms wurden die bisher überlappenden Versorgungsbereiche eindeutig zugeordnet.

Grundversorgungsbereiche (Änderung LEP 2025 (2024))
Ergänzend zur seiner Funktion als Mittelzentrum übernimmt die Stadt auch Aufgaben eines Grundzentrums. Der Grundversorgungsbereich der Stadt Bad Langensalza umfasst zusätzlich zum eigentlichen Gebiet der Stadt Bad Langensalza auch die östlich angrenzenden Gemeinden der VG Fahner Höhe mit einem Bevölkerungsstand zum 31.12.2024 von 7.861 Einwohnern.

Raumstrukturgruppen und Raumstrukturtypen (Änderung LEP 2025 (2024))
Gemäß Grundsatz 1.1.1 wird die Stadt Bad Langensalza der Raumstrukturgruppe „Mittleres Thüringer Becken“ und damit einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen zugeordnet. Grundsatz 1.1.2 definiert diese wie folgt „In den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder –nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“

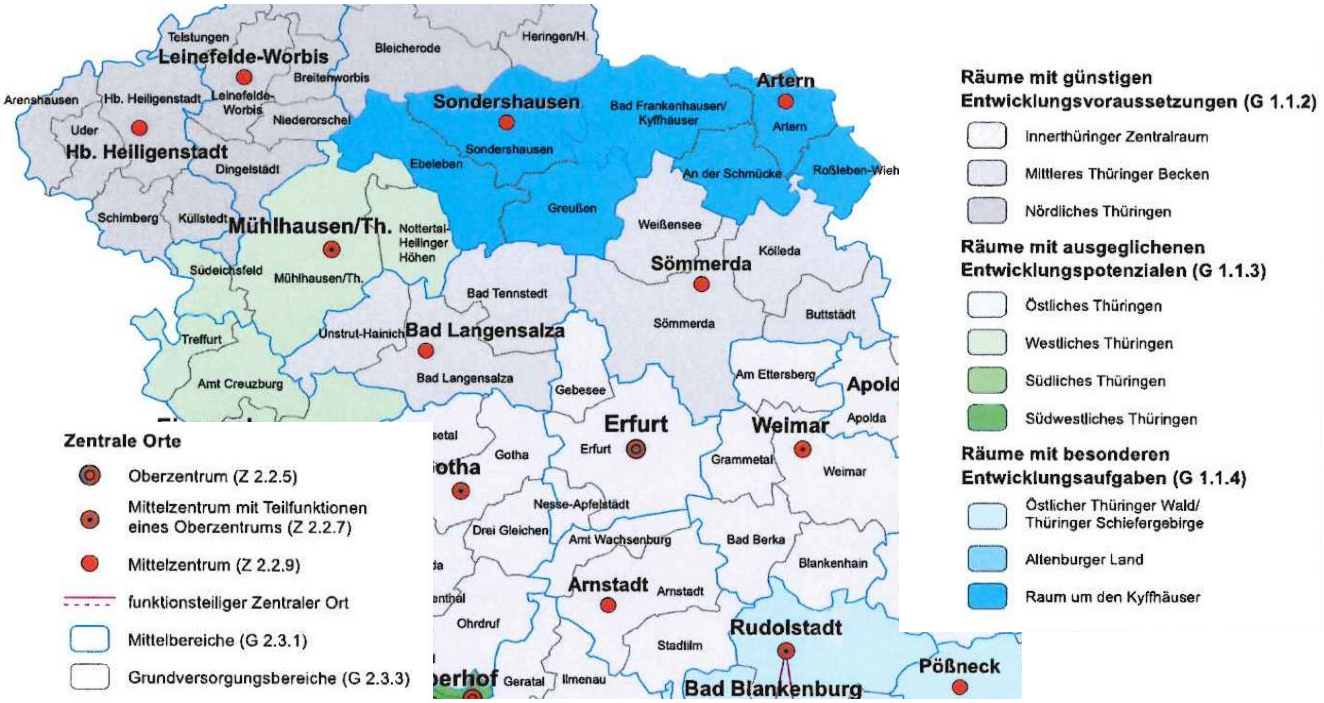


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 2: Raumstrukturen (Änderung LEP 2025 (2024))

Entwicklungskorridore (Kap. 4.2 LEP 2025)

"Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen" (Leitvorstellung 1 zum Kap 4.2). Eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung dieser Korridore ist die Sicherung und Entwicklung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur (Leitvorstellung 2). Gemäß Leitvorstellung 3 sollen im Bereich der Entwicklungskorridore attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

Zwischen den Bundesautobahnen A 38 und A 71 wird der Bereich entlang der Bundestraßen B 247 / B 176 und B 4 zwischen Leinefelde/Worbis sowie der B 4 als landesbedeutsamer Entwicklungskorridor eingestuft, an dem u.a. auch die Stadt Bad Langensalza liegt.

Verbindungsachsen (Kap. 3.1 RP-NT)

Zum Teil in enger Verbindung mit der Siedlungsstruktur stehen die Verbindungsachsen, wobei zwischen europäischen, großräumigen und überregionalen Achsen unterschieden wird. Hinzu kommen Achsen mit regionaler Bedeutung.

<u>Schienennetz</u>

Durch das Gebiet der Stadt Bad Langensalza verläuft die großräumig bedeutsame Schienenverbindung von Leinefelde/Worbis über Bad Langensalza nach Gotha, die zugleich eine Verbindung zum ICE-Bahnhof Göttingen darstellt (G 3-2 RP-NT). Im Verlauf dieser Streckenführung wird im Stadtgebiet von Bad Langensalza neben dem Bahnhof von Bad Langensalza lediglich noch der Haltepunkt Eckardtsleben angefahren. Des Weiteren ist die überregional bedeutsame Schienenverbindung Bad Langensalza - (Kühnhausen) - Erfurt im Verlauf ihrer Streckenführung zu sichern. Diese Strecke stellt die direkte Verbindung zur Landeshauptstadt und zum dortigen ICE-Knotenpunkt dar.

In den Grundsätzen 3-4 und 3-18 des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) wird zudem vorgegeben, dass die regional bedeutsame Schienenverbindung Bad Langensalza - Bad Langensalza Ost zur Anbindung des Güterverkehrs an das übergeordnete Schienennetz gesichert werden soll.

Straßennetz

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befindet sich der Knotenpunkt der Bundesstraßen B 84, B 176 und B 247, die die Verbindungen nach Mühlhausen, Nordhausen (BAB A 38), Erfurt (BAB A 71) und Gotha sowie Eisenach (BAB A 4) darstellen. Hierbei handelt es sich mit der B 176 / B 247 um großräumig bedeutsame Straßenverbindungen (G 3-9 RP-NT). Die regional bedeutsamen Straßenverbindungen Bad Langensalza - Ebeleben (B 84) und Bad Langensalza - Bad Tennstedt (L 3176) verbinden die Stadt mit weiteren zentralen Orten. Diesen Straßenverbindungen kommt eine regionale Bedeutung (Z -3- RP-NT) zu.
Für die geplante Ortsumgehung Bad Langensalza im Abschnitt von der B 176 zur B 84 bei Merxleben wurde im Regionalplan (Raumnutzungskarte) ein Korridor ausgewiesen, der von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden soll. Der Korridor beschreibt eine östliche Umgehung von Merxleben (s. a. Kap. 3.5.1).

Siedlungsentwicklung (Kap. 2.4 LEP 2025, RP-NT 2012)

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 werden im Kap. 2.4 u. a. die folgenden Leitvorstellungen für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

1. …..
2. Die kleinteilige Siedlungsstruktur soll als prägender Bestandteil Thüringens, deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum bestimmt wird, erhalten bleiben. ...
3. Die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen.
4. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.

Auf Grund der Bauflächenentwicklung der vergangenen 20 Jahre mit einer teilweisen ungeordneten und nicht bedarfsgerechten Entwicklung (s. Aschara und Thamsbrück) ist der Schutz des Außenbereiches Grundgedanke der Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung. Der weiteren städtebaulichen Entwicklung sind daher u. a. die folgenden Grundsätze zu Grunde zu legen:
„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Entwicklung berücksichtigt werden" (G 2-1 RP-NT).
„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird" (G 2-2 RP-NT).
Dabei wird als Orientierungsrahmen der Bauleitplanung in der Region Nordthüringen für Zentrale Orte eine Siedlungsflächenentwicklung von 0,1 ha / 1.000 Einwohner und Jahr angesetzt. Mit diesem Rahmenwert kann das 30-ha Ziel der Bundesregierung (täglicher Verkehrs- und Siedlungsflächenverbrauch) erreicht werden. Diesem Grundsatz des Regionalplanes kann nur noch bedingt gefolgt werden, da im Landesentwicklungsprogramm bis zum Jahr 2025 landesweit eine Neuinanspruchnahme von Flächen durch aktives Flächenrecycling ausgeglichen werden soll (Null-Hektar-Ziel).
„Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern ... sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaft in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben" (G 2-3 RP-NT).

Tourismus / Fremdenverkehr (G 4.4.1 LEP 2025, Kap. 4.6 RP-NT)

Der Hainich mit seinem Umfeld, das größte zusammenhängende Laubwaldgebiet Deutschlands, und Teile des Werraberglandes bieten ein für Thüringen enormes und einzigartiges touristisches Entwicklungspotenzial (Begründung zum Grundsatz G 4.4.1 LEP 2025). Die Bereiche im Südwesten der Stadt Bad Langensalza südlich der B 247 um Zimmern und Waldstedt liegen innerhalb dieses Schwerpunktraumes Tourismus.

Des Weiteren sollen gem. G 4.4.3 LEP 2025 die staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte hinreichend in die regional und überregional bedeutsame touristische Infrastruktur eingebunden werden. Sie sollen zur Stärkung des Tourismus in den umliegenden Räumen beitragen.

Ergänzend ist die Stadt Bad Langensalza, als regional bedeutsamer Tourismusort (Z 4-5 RP-NT), als Schwerpunkt des Tourismus weiter zu entwickeln und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

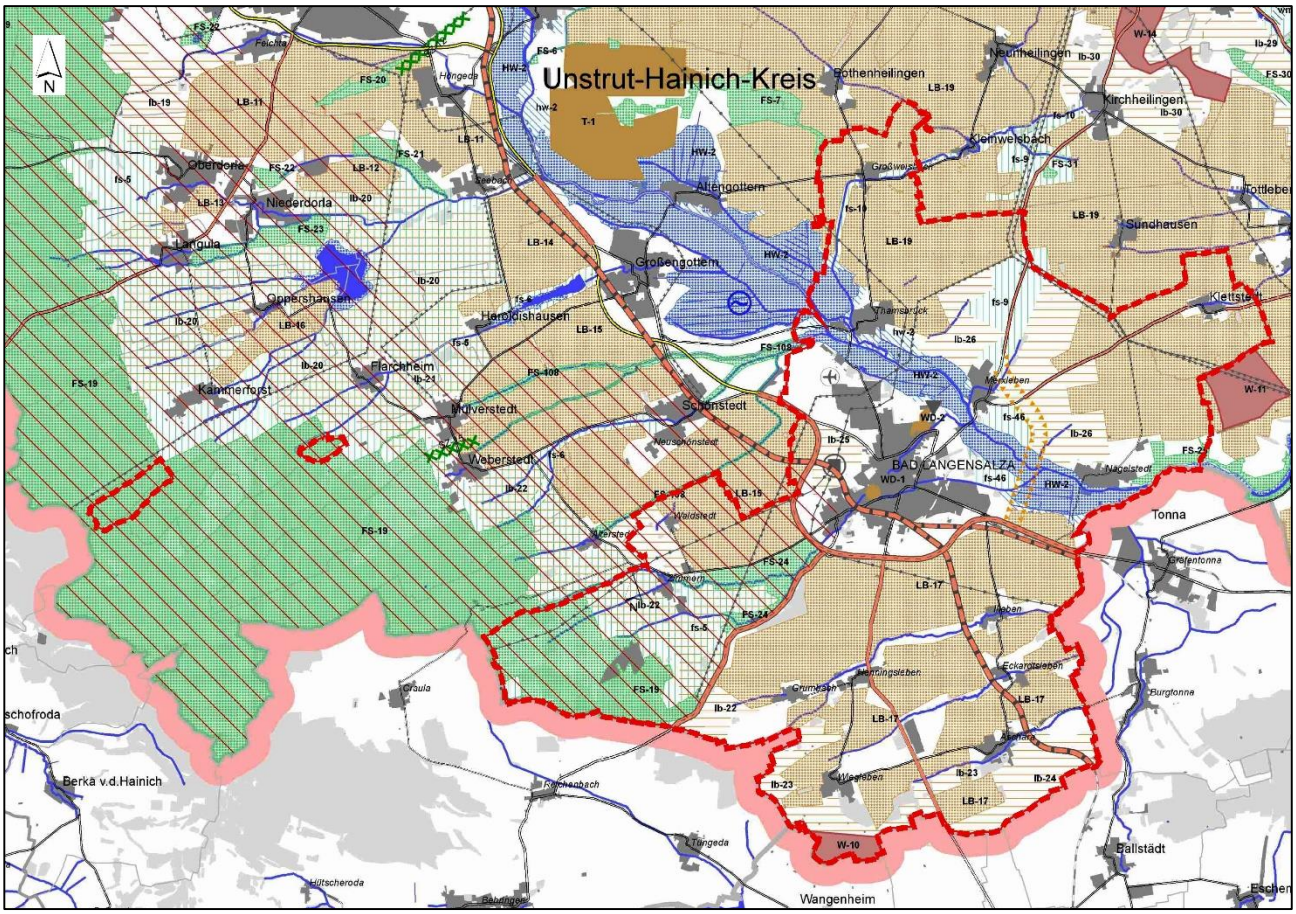


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Die allgemeinen raumordnerischen Ziele des Regionalplanes Nordthüringen (Textteil) werden durch die graphisch dargestellten Ziele für den Planungsraum weiter konkretisiert. Dabei wird generell zwischen Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 ROG) unterschieden.

Vorranggebiete: In Vorranggebieten ist eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen. Damit sind andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung nicht vereinbar sind. Die Vorranggebiete wurden im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes endabgewogen.

Vorbehaltsgebiete: In diesen Gebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit anderen ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu wichten.

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich folgende Vorrang (VR)- bzw. Vorbehaltsgebiete (VB) gemäß dem Regionalplan Nordthüringen. Die Planung der Stadt ist an die Ziele dieser Gebiete anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Tab. 2: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gem. Regionalplan Nordthüringen (2012) im Stadtgebiet von Bad Langensalza (Auszug aus der Raumnutzungskarte)

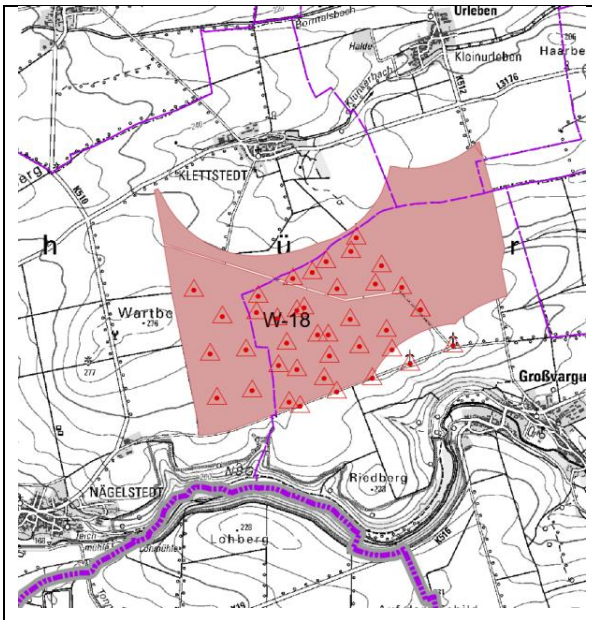
Nr. gem. RP-NT	Typ	Bezeichnung gem. RP-NT	Räume im Gebiet der Stadt Bad Langensalza
Freiraumsicherung			
Gebiete der Freiraumsicherung dienen der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes. (s.a. Z 4.1 und G 4-5 NT)			
FS-19	**VR**	**Hainich**	**Waldgebiet südwestlich von Zimmern und Flächen außerhalb des zusammenhängenden Stadtgebietes (Exklaven)**
FS-24	**VR**	**Zimmerbachtal / Hellerbachtal**	**Auenbereich zwischen Zimmern und Umgehungsstraße Bad Langensalza**
FS-25	**VR**	**Unstrutaue zwischen Nägelstedt und Großvargula**	**Auenbereich der Unstrut östlich von Nägelstedt**
FS-108	**VR**	**Biotopverbund Hainichbäche**	**Auen der Unstrutzuflüsse westlich von Thamsbrück**
In den Vorranggebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorranggebieten Freiraumsicherung.			
fs 5	**VB**	**Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werraaue**	**Fläche südlich von Zimmern zwischen den VR 19 und 24**
fs 9	**VB**	**Flur im Bereich B 84**	**Agrarflächen beiderseits der B 84 nördlich von Merxleben**
fs 10	**VB**	**Biotopverbund Welsbach**	**Welsbach zwischen Thamsbrück und Kleinwelsbach**
fs 46	**VB**	**Unstrutaue östlich von Bad Langensalza**	**Unstrutaue östlich von Bad Langensalza**
In den Vorbehaltsgebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Übernahme des Bebauungsplanes "Photovoltaik Taubenhörnchen" südöstlich von Merxleben. Darstellung möglicher Trassenkorridore für die Verlegung der B 84 zwischen der Umgehungsstraße Bad Langensalza und der B 84 nördlich von Merxleben. Es erfolgen keine Darstellungen von zusätzlichen Bauflächen in den VB Freiraumsicherung. Zudem erfolgt auf der Grundlage der durch die Stadt Bad Langensalza erstellten Standortkonzeption Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 2 EEG eine teilweise Überlagerung der Flächen der Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung mit Eignungsstandorten für PV-Freiflächenanlagen.			
Landwirtschaftliche Bodennutzung			
LB 15	**VR**	**Zwischen Mülverstedt und Bad Langensalza**	**Agrarflächen zwischen Waldstedt und Umgehungsstraße Bad Langensalza**
LB 17	**VR**	**Südlich von Bad Langensalza bis an die Kreis-/Planungsregionsgrenze**	**Flächen südlich der Umgehungsstraße und östlich der B 84 sowie der Kreisgrenze im Osten und Süden**
LB 19	**VR**	**Gebiet zwischen Bollstedt und Bad Tennstedt**	**Flächen nördlich und nordöstlich von Thamsbrück bis Stadtgrenze, Flächen nördlich von Nägelstedt und um Klettstedt**

Dem Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Vorrangflächen befinden sich kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope bzw. Gehölze und Gewässer.			
lb 22	**VB**	**um Alterstedt bis südlich B 84 bei Grumbach**	**Flächen im Südwesten von Bad Langensalza von Waldstedt bis südwestlich Grumbach**
lb 23	**VB**	**um Wiegleben**	**Bereich um Wiegleben**
lb 24	**VB**	**südlich Aschara**	**Flächen südlich von Aschara in Ergänzung zum Vorranggebiet LB 17**
Den Vorbehaltsgebieten 22, 23, 24 „Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Auf der Grundlage der durch die Stadt Bad Langensalza erstellten Standortkonzeption Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 2 EEG erfolgt eine teilweise Überlagerung der Flächen der Vorbehaltsgebiete landwirtschaftliche Bodennutzung mit Eignungsstandorten für PV-Freiflächenanlagen.			
lb 25	**VB**	**westlich Bad Langensalza bis an die Ortsumgehung Bad Langensalza**	**Bereich zwischen der Mühlhäuser Landstraße und Ufhoven**
Dem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Im Siedlungsrandbereich von Bad Langensalza erfolgen Bauflächendarstellungen im Randbereich des Vorbehaltsgebietes (geplante Wohnbaufläche „Im Westerfelde"). Auf der Grundlage der durch die Stadt Bad Langensalza erstellten Standortkonzeption Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 2 EEG erfolgt eine teilweise Überlagerung der Flächen der Vorbehaltsgebiete landwirtschaftliche Bodennutzung mit Eignungsstandorten für PV-Freiflächenanlagen.			
lb 26	**VB**	**um Merxleben**	**Bereich nordwestlich, nordöstlich, östlich und südöstlich von Merxleben**
Dem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Im Flächennutzungsplan wurden zwei potenzielle Trassenkorridore für die Verlegung der B 84 um Merxleben aufgenommen, die Flächen des Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt. Auf der Grundlage der durch die Stadt Bad Langensalza erstellten Standortkonzeption Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Berücksichtigung der Vorgaben des § 2 EEG erfolgt eine teilweise Überlagerung der Flächen der Vorbehaltsgebiete landwirtschaftliche Bodennutzung mit Eignungsstandorten für PV-Freiflächenanlagen.			
Forstwirtschaft / Waldmehrung Der Regionalplan enthält ausschließlich Darstellungen von Vorbehaltsgebieten für Flächen zur Waldmehrung (Grundsatz 4-13 RP-NT)			
Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza sind keine Vorbehaltsgebiete Waldmehrung gem. Regionalplan Nordthüringen (2012) dargestellt.			
Hochwasserschutz Die Vorranggebiete Hochwasserschutz umfassen in der Regel die durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebiete. Der Abgrenzung liegt ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ_{100}) zugrunde. Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers (HQ_{200}) überschwemmt werden können. Bei einem derartigen Hochwasserereignis entfalten vorhandene Hochwasserschutzeinrichtungen nur beschränkte bzw. keine Wirkung. (Begründung zum G 4-8 RP-NT)			
HW-2	**VR**	**Unstrut im Unstrut-Hainich-Kreis und im Landkreis Eichsfeld bis zur Quelle**	**Unstrutaue zwischen Stadtgrenze westlich Thamsbrück bis zur Stadtgrenze östlich von Nägelstedt**
Der Flächennutzungsplan stellt keine zusätzlichen Bauflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes dar. Geplant ist jedoch eine Verlegung der B 84 bis nördlich Merxleben und damit eine Querung des Vorranggebietes. Da die Unstrut überbrückt werden soll, ist von keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des Vorranggebietes auszugehen.			
hw-2	**VB**	**Unstrut mit dem Zufluss der Notter im Unstrut-Hainich-Kreis**	**Flächen nordwestlich und südöstlich von Thamsbrück**
Der Flächennutzungsplan sieht keine weitere bauliche Nutzung im potenziellen Überschwemmungsgebiet von Unstrut und Notter vor.			

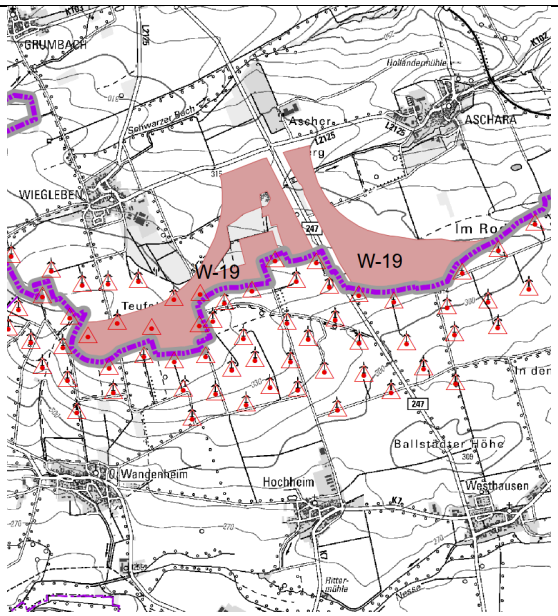
Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung - Werk- und Dekorationsstein			
WD-1	**VR**	**Bad Langensalza / Milchgasse**	**Flächen südlich der Milchstraße**
Der Abbau im Bereich des Vorranggebietes (Travertin) erfolgt im Tagebau. Entsprechend der Stellungnahme des TLUBN vom 22.12.2020 ist von einem kurz- bis mittelfristigen Abbau auszugehen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Folgenutzung noch nicht abschließend festgelegt ist, wird der Bereich des Vorranggebietes mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche (u. a. Bereiche an der Langen Staße) von der Darstellung ausgenommen.			
WD-2	**VR**	**Bad Langensalza / Parkbruch / Neustädter Feld**	**Bereich des Bebauungsplanes "Neustädter Feld" (REWE-Markt)**
Das Vorranggebiet umfasst neben dem Bergwerkseigentum „Bad Langensalza/Parkbruch“ weitere östlich und nördlich angrenzende Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Für diese Bereiche ist eine Ausbeutung im Sinne einer Rohstoffsicherung zu berücksichtigen. Während der Bereich des bestehenden Gewinnungsfeldes (Bergwerkseigentum) weitgehend ausgebeutet ist und daher im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes als Baufläche dargestellt werden kann, erfolgen für die weiteren Flächen des Vorranggebietes mit den Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche keine Darstellungen, die einer Umsetzung der Vorrangfunktion entgegenstehen.			
Windenergie			
W-10	**VR**	**Bad Langensalza / Wiegleben**	**Südlich von Wiegleben bis zur südlichen Stadtgrenze**
Auf der Grundlage des Regionalplanes wurde für den Bereich des Vorranggebietes ein Bebauungsplan zur Steuerung und zur Errichtung von Windkraftanlagen aufgestellt, aber noch nicht zur Rechtskraft gebracht. Ausgehend von der Zuständigkeit, nach der die Ausweisung von Vorranggebieten Windkraft in Thüringen durch die Regionalen Planungsgemeinschaften erfolgen und die Stadt Bad Langensalza keine zusätzlichen Eignungsflächen ausweisen will, soll das Aufstellungsverfahren nicht zu Ende geführt werden. Ungeachtet dessen umfasst der Flächennutzungsplan keine Darstellungen, die dem o. g. Vorranggebiet Windenergie entgegenstehen.			

(VR – Vorranggebiet, VB – Vorbehaltsgebiet)

Entsprechend dem Planungsstand zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen zum Thema Windkraft werden aus dem vorliegenden Entwurf zum Sachlichen Teilplan Windkraft (Stand 18.06.2025, PV-Beschluss Nr. 09/03/2025) die Vorranggebiete Winderergie W-18 „Großvargula“ und W-19 „Bad Langensalza / Wiegleben“ in die Begründung übernommen. en Flächennutzungsplan übernommen.



Vorranggebiet Windenergie: W-18 Großvargula (anteilig Bad Langensalza: 189,9 ha)



Vorranggebiet Windenergie: W-19 Bad Langensalza / Wiegleben (262,1 ha)

Abbildung 5: Vorranggebiet Windenergie gem. Entwurf Sachlicher Teilplan Windenergie Nordthüringen (2025)

Im Vergleich zum Entwurf 2022 wurden beide Vorranggebiete nochmals flächenmäßig erweitert. Der Flächennutzungsplan trifft keine Darstellungen für die Bereiche der o. g. Windenergiegebiete, die einer Windenergienutzung entgegenstehen.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 2021: Der Länderübergreifende Raumordnungsplan enthält hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes sowohl Ziele als auch Grundsätze. Hieraus ergibt sich eine strikte Prüfpflicht. „Davon unberührt ist jedoch das Ergebnis dieser Prüfung" (Kap. C, Begründung zum Grundsatz I.1.1 des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes).

Bei Planungen zur Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen. Diese Prüfung hat neben der Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit zu berücksichtigen. Zudem sind die Empfindlichkeiten und die Schutzwürdigkeit der Planung zu berücksichtigen.
→ Aufgrund der Lage der einzelnen Vorhaben der geplanten Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Gefährdung in Folge von Hochwasserereignissen auszugehen.

Im Rahmen der vorgeschriebenen Prüfung sind bei allen Vorhaben und Maßnahmen das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten (Z. II.1.3).
→ Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

In Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG dürfen folgende raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen weder geplant noch zugelassen werden (Z II.2.3):
1. kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung (z. B. Infrastrukturen des Kernnetzes des europäischen Verkehrsnetzes oder der europäischen Energieinfrastruktur)
2. weitere Kritische Infrastruktur, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.
→ Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza erfolgen in den Überschwemmungsgebieten keine Darstellungen zu den o. g. Anlagen der Kritischen Infrastrukturen**.**

Landschaftsplanung

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für die Gemeinde in Landschaftsplänen dargestellt (§ 11 Abs. 1 BNatSchG). Den Landschaftsplänen als den Fachplanungen der Naturschutzverwaltung kommt bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB). Die Ziele und Maßnahmenvorschläge der Landschaftspläne sind dabei wie auch andere Belangen in die Abwägung einzustellen.
Die Gemarkungen der Stadt Bad Langensalza wurden in drei Landschaftsplänen bearbeitet;

- Landschaftsplan „Bad Langensalza und Umland (PLT 1999): Gemarkungen Aschara, Echardtsleben, Grosswelsbach, Grumbach, Henningsleben, Illeben, Merxleben, Nägelstedt, Thamsbrück, Waldstedt, Wiegleben, Bad Langensalza und Ufhoven
- Landschaftsplanerisches Gutachten „Hainichvorland – Bad Langensalza" (Landschafts- und Frieraumplanung 1995: Gemarkung Zimmern
- Landschaftsplan „Bad Tennstedt – Herbsleben (PLT 1998): Gemarkung Klettstedt

Im Rahmen einer Abwägung, die in der Anlage 3 dokumentiert ist, wurde entschieden, wie bzw. in welchem Umfang die Ziele und Vorschläge der Landschaftspläne durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

Flurbereinigungsverfahren

In Verbindung mit dem Bau der Umgehungsstraße Bad Langensalza im Verlauf der B 84/B 247 wurde durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr als Unternehmensträger ein Flurbereinigungsverfahren gem. §§ 1 und 87 FlurbG mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2002 eingeleitet (Flurbereinigungsverfahren Ufhoven). Ziel dieses Verfahrens ist eine Agrarstrukturverbesserung, die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sowie die Umsetzung des Straßenbauprojektes. Das Plangebiet des Verfahrens „Ortsumgehung Bad Langensalza B 84/B 247“ umfasst eine Fläche von 1.074 ha. Die Maßnahmen des Gewässer- und Wegeplanes wurden umgesetzt. Dabei wurden entsprechend ihrer Größe planungsrelevante Maßnahmen in den Flächennutzungsplan u. a. als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen übernommen (blaue T-Signatur in der Planzeichnung). Die Bodenordnung im Flurbereinigungsgebiet zur Neuordnung der Grundstücke ist noch nicht abgeschlossen.

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat mit Stellungnahme vom 27.03.2026 mitgeteilt, dass dem Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes zugestimmt wird, da der Flächennutzungsplan das Flurbereinigungsverfahren nicht unmittelbar betrifft.

Sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Bad Langensalza hat zur Sicherung des Einzelhandels im Zentrum der Stadt und zur Steuerung der weiteren Entwicklung des Einzelhandels ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (CIMA 2023) erstellt. Hinsichtlich der aktuellen Strukturdaten enthält das Gutachten die nachfolgenden Angaben:

„In der Historischen Altstadt in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich ca. 36 % aller erhobenen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Bad Langensalza, die jedoch nur einen Verkaufsflächenanteil von 12 % repräsentieren.

Die Verkaufsflächenschwerpunkte der Stadt liegen mit ca. 74 % Verkaufsflächenanteil in den Sonder- und Gewerbegebieten. Diese befinden sich überwiegend in den städtebaulichen Randlagen der Kernstadt und sind stark autokundenorientiert. Hier befinden sich u. a. Betriebe, die aufgrund ihres Verkaufsflächenbedarfes kaum in innerstädtischen Lagen angesiedelt werden können. Das betrifft in der Stadt Bad Langensalza insbesondere die ausgeprägt vorhanden Warengruppe Einrichtungsbedarf mit Möbeln und Heimtextilien.

Die für die Innenstadtattraktivität besonders relevanten Warengruppen des aperiodischen Bedarfsbereiches (sog. zentrenrelevante Waren, insb. Bekleidung, Schuhe und Glas/Porzellan/Keramik sowie Spielwaren, Bücher und Elektroartikel) haben außerhalb der Historischen Altstadt ihre Verkaufsflächenschwerpunkte. Während Betriebe in Streulagen in ihrer Wettbewerbswirkung für die Innenstadt begrenzt sind, sind die konzentrierten Angebote dieser Warengruppe im Gewebegebiet Ost problematisch.“

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung wurden folgende Standortbereiche im o. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermittelt und entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen:

- *„Der zentrale Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ ist das Hauptgeschäftszentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion sowie einer herausragenden Bedeutung für Tourismus und Naherholung.“*
  → Übernahme des zentralen Versorgungsbereiches in den Flächennutzungsplan
- Das Nahversorgungszentrum „Goethestraße“ dient der Versorgung des nordwestlichen Stadtquartiers. Neben Nahversorgungsangeboten finden sich hier auch Waren des aperiodischen Bedarfs im niedrigen Preissegment. Gastronomie und Dienstleistungsangebote ergänzen die Versorgungsfunktion.
  → Übernahme als Nahversorgungszentrum (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB) und Darstellung als Sondergebiet Einzelhandel gem. vorliegendem Bebauungsplan

- Entwicklungsstandort Kaufland-Verlagerung Tonnaer Straße: *Durch die geplante Verlagerung des KAUFLAND Verbrauchermarktes an die Tonnaer Straße ergibt sich in städtebaulich sehr gut integrierter Lage eine Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel.*
  → Berücksichtigung der geplanten Standortverlagerung und Darstellung als Sondergebiet Einzelhandel im Flächennutzungsplan
- *Es wurden Nahversorgungsstandorte definiert, die für die Einwohner in einem fußläufigen Umfeld eine wichtige Versorgungsfunktion aufweisen.*
  → Übernahme der bestehenden weitgehend großflächigen Einzelhandelsunternehmen als Sondergebiete großflächiger Einzelhandel
- Die Fachmarktagglomeration Tonnaer Straße: Die Lage entlang der gesamten Tonnaer Straße bis zum östlichen Ende des Siedlungsbereiches ist baulich nicht in Wohngebietslagen integriert. Sie übernimmt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nahe der B 84 mittelzentrale Versorgungsfunktionen für das Umland.
  → Weitgehende Sicherung der vorhandenen Betreibe (Darstellung als Sondergebiete), jedoch keine Entwicklung des Einzelhandelsstandortes am östlichen Stadtausgang für einen großflächigen Einzelhandel

Mit der Übernahme der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die Standorte für den großflächigen Einzelhandel festgelegt. Hierbei sind v. a. die Standorte für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel von erheblicher Bedeutung, da diesen Märkten auch eine Nahversorgungsfunktion zukommt. Mit der Festlegung dieser Sondergebiete auf die vorhandenen Standorte soll sichergestellt werden, dass keine weiteren Ansiedlungen entlang der Hauptverkehrszüge bzw. in Stadtrandlage erfolgen, die die bestehende Nahversorgungsfunktion beeinträchtigen könnten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 800 m² regelmäßig auch in anderen Baugebieten zulässig sind.
Zentrales Anliegen der Stadt ist es auch weiterhin, sowohl den zentralen Versorgungsbereich zu fördern als auch die Nahversorgung im Stadtgebiet sicherzustellen.

Standortkonzeption Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA)
Die Stadt Bad Langensalza hat in den Jahren 2022/2023 zur Steuerung der Standorte von PV-Freiflächenanlagen eine Standortkonzeption für diese Anlagen erstellt, um eine Bewertung nach einheitlichen Kriterien durchführen zu können und um andererseits die Vorgabe des § 2 EEG in den städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine 1. Ergänzung zur Bewertung der Böden nach dem Gesamt-Bodenfunktionsverfüllungsgrad sowie zur Berücksichtigung der geplanten Bauflächen erstellt (→ weitergehende Erläuterungen: s. Kap. 3.5.2).

2.2 Rechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und -objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Entsprechende Regelungen sind gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Sie unterliegen nicht der Abwägung durch den Stadtrat. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt (Planung von Schutzgebieten), sind diese im Flächennutzungsplan als Vermerk zu kennzeichnen.
Aufgabe der Behördenbeteiligung ist es u.a. auch, der Stadt Angaben zu neuen Planungen von Schutzgebieten bzw. auch deren Aufhebung mitzuteilen, damit diese in die Planzeichnung aufgenommen werden können.
Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza bestehen folgende planungsrelevante rechtliche Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht.

Festsetzungen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Die Festsetzungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Thüringer Naturschutzgesetz umfassen sowohl Gebiete, die auf der Grundlage eines eigenen Verfahrens unter Schutz gestellt wurden als auch Biotope, die pauschal ohne eigene Rechtsverordnung unter Schutz stehen. Den nachfolgenden Angaben sowie die Abgrenzungen liegen die LINFOS-Daten vom 26.07.2017 (Übermittlung durch Unstrut-Hainich-Kreis) zu Grunde.

NATURA 2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete SPA-Gebiet und Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) gem. § 32 BNatSchG: Die naturschutzrechtlichen Planungen dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich in der Gemarkung Zimmern Teile des FFH-Gebietes "Hainich" (Nr. 36) im Gebiet der Stadt Bad Langensalza. Des Weiteren liegen die beiden westlichen Exklaven der Stadt Bad Langensalza in diesem FFH-Gebiet. Des Weiteren reicht das FFH-Gebiet Nr. 201 "Keuperhügel und Unstrutniederung bei Mühlhausen" bis nach Thamsbrück und damit in das Gebiet der Stadt Bad Langensalza. Im weiteren Verlauf wurde die Unstrutaue östlich von Nägelstedt als FFH-Gebiet Nr. 38 "Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula" ausgewiesen.

Westlich des zusammenhängenden Stadtgebietes befinden sich zwei Exklaven, die ebenso innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes (SPA) Nr. 14 "Hainich" liegen, wie die westlichen Bereiche der Gemarkung Zimmern. Das EU-Vogelschutzgebiet umfasst eine Fläche von 15.036 ha.

→ Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde geprüft, ob die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete vereinbar sind. Entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass mit den Darstellungen im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete verbunden sind (s.a. Kap. 8 Umweltbericht).

Naturschutzgebiete (NSG) gem. 23 BNatSchG: Mit den Naturschutzgebieten „Zimmerbachtal - Hellerbachtal" und Teilen des Naturschutzgebietes „Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula" befinden sich Flächen von zwei Naturschutzgebieten im Planungsraum. Das NSG „Zimmerbachtal - Hellerbachtal" befindet sich im Talverlauf zwischen Zimmern und der Umgehungsstraße Bad Langensalza. Es umfasst eine Fläche von 50,7 ha und wurde mit Verordnung vom 13.09.2000 unter Schutz gestellt. Des Weiteren reicht der westliche Teil des insgesamt 192,6 ha großen NSG „Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula" östlich von Nägelstedt ins Plangebiet (Unterschutzstellung mit Verordnung vom 03.07.1996).

Nationalparks gem. 24 BNatSchG: Westlich der Stadt Bad Langensalza befindet sich der mit Gesetz vom 19.12.1997 ausgewiesene 7.500 ha große Nationalpark Hainich. Innerhalb des Nationalparks liegen ausschließlich die beiden städtischen Exklaven zwischen den Gemeinden Kammerforst und Flarchheim sowie zwischen Flarchheim und Mülverstedt. Dem Nationalpark kommt eine besondere landes- und bundesweite naturschutzfachliche Bedeutung v. a. hinsichtlich der vorhandenen Buchenbestände zu. Zudem ist er Teil des Tourismusangebotes der Region.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. 26 BNatSchG (bisher § 13 ThürNatG): Im Osten der Stadt liegen die Flächen der Unstrutaue im Landschaftsschutzgebiet „Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes werden keine Bauflächen dargestellt.

Naturparks gem. 27 BNatSchG: Im Südwesten der Stadt Bad Langensalza reichen südlich der L 1042 bis zur B 84 (Bereich Zimmern) Flächen des 85.800 ha großen Naturparks "Eichsfeld - Hainich - Werratal" in den Planungsbereich (Unterschutzstellung mit Verordnung vom 07.12.2011).

Naturdenkmäler gem. 28 BNatSchG (bisher § 16 ThürNatG): In der Stadt Bad Langensalza sind gegenwärtig fünf Naturdenkmäler ausgewiesen. Weitere Ausweisungen sind gegenwärtig nicht geplant. Zuständig für Naturdenkmale ist der Unstrut-Hainich-Kreis (Untere Naturschutzbehörde). Gegenwärtig sind im Gebiet der Stadt folgende Objekte als Naturdenkmal (ND) ausgewiesen:

- ND „Sülzenberglinde" (Straße "Am Sülzenberg" in Ufhoven)
- ND „Der Erdfall Egelsee" (im Zimmerbachtal zwischen Zimmern und Bad Langensalza, 0,2 ha)
- ND „Der Erdfall Kleine Golke" (im Zimmerbachtal zwischen Zimmern und Bad Langensalza, 0,27 ha)
- ND „Der Erdfall Große Golke" (im Zimmerbachtal zwischen Zimmern und Bad Langensalza, 0,16 ha)
- ND „Spaltquelle" (östlich der Teichmühle in Nägelstedt, 0,23 ha)
- ND „Buche Klettstedt“

Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG (bisher § 17 ThürNatG): Im Plangebiet befindet sich mit dem GLB „Badewäldchen“ ein Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB). Die Verordnung zum GLB „Badewäldchen“ wurde am 02.03.2020 im Amtsblatt des Unstrut-Hainich-Kreises bekannt gemacht. Die Zuständigkeit für Geschützte Landschaftsbestandteile liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises.

In Verbindung mit einer Gesetzesänderung (§ 14 ThürNatG) wurde ergänzend festgelegt, dass auch linienhafte Anpflanzungen wie durchgehende Hecken und einseitige Baumreihen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG festgesetzt wurden und bei denen es sich nicht um Verkehrsbegleitgrün handelt, sowie bei Alleen außerhalb des Waldes an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gem. Abs. 3 um geschützte Landschaftsbestandteile handelt. Diese erfordern dabei kein gesondertes Ausweisungsverfahren. Im Flächennutzungsplan wurden die durch die Untere Naturschutzbehörde erfassten Alleen berücksichtigt.

Flächennaturdenkmäler gem. § 26 ThürNatG: Im Plangebiet ist zudem ein Flächennaturdenkmal (FND) unter Schutz gestellt, das nach 1989 in bundesdeutsches Recht übergeleitet wurde:

- FND „Zimmerbach" (21,5 ha, VO des Landrates des Landkreis Langensalza v. 1938)

Die Abgrenzung des Flächennaturdenkmales wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Ausweisung weiterer Flächennaturdenkmale ist nicht möglich.

→ Flächen des o.g. Flächennaturdenkmals sind von Darstellungen neuer Bauflächen oder sonstiger Nutzungsartenänderungen nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. 15 ThürNatG: Die gesetzlich geschützten Biotope sind pauschal unter Schutz gestellt, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss (ipso iure). Die gesetzlich geschützten Biotope liegen mit Ausnahme der Flächen des Nationalparks in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Innerhalb des Nationalparks übernimmt die Nationalparkverwaltung Hainich die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde. Die im Plan getroffenen nachrichtlichen Übernahmen für Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht berücksichtigt wurden im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt die als Punktsymbole erfassten Biotope, wie z. B. Quellen. Für die Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus

dem Flächennutzungsplan ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope Ermittlungsgegenstand der Planung. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die gesetzlich geschützten Biotope entsprechend den vorliegenden Kartierungsergebnissen des Unstrut-Hainich-Kreises übernommen. Diese Angaben werden im Landratsamt fortlaufend aktualisiert und basieren auf der Waldbiotopkartierung (ThüringenForst) und der Offenland- und Dorfbiotopkartierung (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie). Berücksichtigt wurden im 3. Entwurf ergänzend die aktualisierte Biotopkartierung für den Südteil des Plangebietes sowie die Ergebnisse der Kartierung der geschützten Alleen.
Es wird darauf hingewiesen, dass in Folge einer Gesetzesänderung nunmehr gem. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG u. a. auch magere Flachland-Mähwiesen zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen. Für diese liegen noch keine abschließend vollständigen Kartierungsergebnisse vor, so dass deren Kartierung im Rahmen weiterführender Planungen Ermittlungsgegenstand sein muss.

Festsetzungen gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Trinkwasserschutzzonen gem. § 51 WHG:

Im südöstlichen Teil der Stadt Bad Langensalza befindet sich eine Trinkwasserschutzzone gem. § 51 WHG (Wasserschutzgebiet „Golken“ gemäß Beschlüssen des Kreistages Bad Langensalza Nr. 72-19-3/77 vom 19.05.1977 und Nr. 56/86 vom 20.03.1986). Die Ortslagen Waldstedt, Henningsleben und Grumbach liegen in der Schutzzone III, die Ortslage Zimmern in der Schutzzone II, woraus sich für Zimmern Beschränkungen hinsichtlich einer weiteren Bebauung ergeben.
Im Entwurf des Flächennutzungsplanes erfolgt keine weitere Berücksichtigung der bisher geplanten Bauflächen in der Ortslage Zimmern innerhalb der bestehenden Schutzzone.

Heilquellenschutzzonen gem. § 53 WHG:

In der Unstrutaue zwischen Bad Langensalza und Merxleben befindet sich ein Heilquellenschutzgebiet mit den entsprechenden Schutzzonen I – III (Beschluss des Rates des Bezirks Erfurt vom 01.10.1979, Beschluss Nr. 0159). Die südlichen Teile der bebauten Ortslage von Merxleben sowie die nordöstlichen bebauten Stadtgebiete von Bad Langensalza liegen innerhalb der Schutzzone II. Die Schutzzonen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Des Weiteren wird die Ausweisung eines weiteren Heilquellenschutzgebietes in Bad Langensalza vorbereitet. Dieses umfasst vor allem das Stadtgebiet der Stadt Bad Langensalza. Die zurzeit vorgesehenen Grenzen der Schutzzonen werden als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen.

Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG:

Im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza wurden für die Unstrut im Norden der Stadt Bad Langensalza zwei Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung festgesetzt:

- Abschnitt zwischen Nägelstedt und dem Rückhaltebecken Straußfurt gem. Rechtsverordnung vom 25.04.2007 (ThürStAnz Nr. 25/2007, S. 1236)
- Abschnitt zwischen Reiser und Nägelstedt gem. Rechtsverordnung vom 08.02.2017 (ThürStAnz Nr. 12/2017, S. 375)

Die Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen.
Mit Ausnahme einer geplanten Straßenbaumaßnahme (Verlegung B 84) sowie von kurortrelevanten Maßnahmen im Osten des Stadtgebietes sind im Flächennutzungsplan keine Darstellungen enthalten, die dem Schutzzweck entgegenstehen. Zudem sind bei allen Baumaßnahmen zum Schutz des Überschwemmungsgebietes mit seinen Funktionen die Vorgaben der §§ 78 ff WHG anzuwenden.

In Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza wurde der zum großen Teil im Überschwemmungsgebiet der Unstrut gelegene Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet „West" im Ortsteil Thamsbrück aufgehoben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad“ umfasst im südlichen Teil auch Flächen des Überschwemmungsgebietes der Unstrut. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitig genehmigt und rechtskräftig.

Für die weiteren Gewässer im Gebiet des Flächennutzungsplanes werden zurzeit keine Festsetzungen von Überschwemmungsgebieten gem. § 76 Abs. 3 WHG vorbereitet.

Darüber hinaus gelten die rechtlichen Vorgaben zur Bebauung in und an Gewässern (s. WHG / ThürWG).

Risikogebiete gem. § 78b WHG:

Im Rahmen einer Voruntersuchung (vorläufige Risikobewertung) wurde für die Gewässer Thüringens gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz das Hochwasserrisiko bewertet. Die Gewässerabschnitte, für die bei Hochwasser von größeren Risiken auszugehen ist, definierte man danach als Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet). Nachfolgend wird für die Unstrut das Hochwasserrisikogebiet bei einem HQ 200 aufgezeigt. Die Hochwasserrisikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete sind gem. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Hierbei handelt es sich vorliegend um die Flächen zwischen der maximalen Ausdehnung des Risikogebietes sowie der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Unstrut.

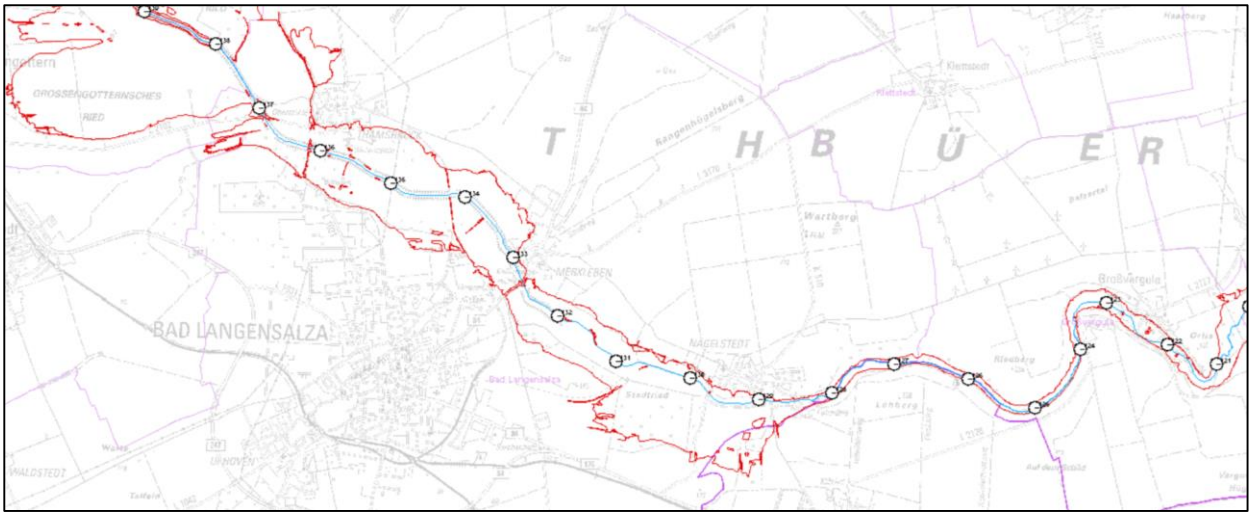


Abbildung 6: Risikogebiet der Unstrut bei einem HQ200 (TLUBN 2025)

Gewässerrandstreifen gem. § 30 WHG i.V.m. 29 ThürWG

Genell unterliegen Randstreifen an Gewässern dem besonderen Schutz des Wasserrechts. In Thüringen zählt hierzu ein Randstreifen von 5 m beiderseits der Gewässer im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und von 10 m im bauplanungsrechltichen Außenbereich. Eine gesondere Darstellung erfolgt maßstabsbedingt im Flächennutzungsplan nicht.

Festsetzungen nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Ausweisungen geschützter Waldgebiete gemäß § 9 ThürWaldG liegen nicht vor.

Festsetzungen nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Im Flächennutzungsplan sind denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (s. g. Denkmalensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG) nachrichtlich zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB) bzw. bei geplanten Ausweisungen als Vermerk zu übernehmen.

→ Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich die folgenden Denkmalensembles gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG, deren Abgrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden:

1.) Bahnhofsviertel (Bad Langensalza)
2.) Altstadt (Bad Langensalza)
3.) Werkssiedlung Bebelstraße (Bad Langensalza)
4.) Denkmalensemble Thamsbrück

Im Bereich der Stadt Bad Langensalza sind des Weiteren zahlreiche Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG) in die Kulturdenkmalliste eingetragen. Ungeachtet dessen gilt, dass Kulturdenkmale kraft Gesetztes (ipso iure) geschützt sind. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalinventarisierung eine dauerhafte Arbeit darstellt, so dass sich jederzeit sowohl Ergänzungen als auch Streichungen ergeben können.

Auf Grund der Vielzahl der Einzelobjekte sowie der sich noch ändernden Eintragungen in der Denkmalliste werden die Einzelobjekte im Flächennutzungsplan nicht aufgeführt.

Zudem befinden sich im Gebiet des Flächennutzungsplanes sowohl in den Siedlungsbereichen als auch in der offenen Feldflur zahlreiche Bodendenkmale (§ 2 Abs. 7 ThürDSchG). Mit Schreiben vom 17.07.2018 wird von einem Bestand von 308 archäologischen Bodendenkmalen bzw. archäologischen Relevanzbereichen ausgegangen, wobei die Erfassung nicht als abschließend einzuordnen ist. Eine Übernahme all dieser Objekte in den Flächennutzungsplan ist nicht sinnvoll und erforderlich.

Festsetzungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Die nach dem Bundesberggesetz ausgewiesenen Bereiche befinden sich im Norden des Plangebietes im Bereich nördlich von Merxleben und östlich von Thamsbrück sowie im eigentlichen Stadtgebiet (Abgrenzung gem. Datenübergabe des Thüringer Landesbergamtes vom 08. August 2018). Bei den vorhandenen Bereichen handelt es sich sowohl um Bewilligungen als auch um Bergwerkseigentum.

Bewilligung „Bad Langensalza Nord" (Nr. gem. FNP: 1): Im Nordosten von Bad Langensalza befindet sich das Feld "Bad Langensalza Nord" zur Gewinnung von Sole. Hierbei handelt es sich um eine Bewilligung gem. § 8 BBergG. Die Bewilligung erlaubt die Gewinnung von Sole gem. Bescheid vom 01.12.2001.
→ Die Abgrenzung des Bewilligungsfeldes wird nachrichtlich übernommen, da sie gemäß vorliegendem Bescheid bis zum 30.11.2051 erteilt wurde. Eine ergänzende Darstellung als Abbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB erfolgt nicht, da die Gewinnung durch Bohrungen und nicht im Tagebau erfolgt.

Bewilligung „Bad Langensalza Nord 2" (Nr. gem. FNP: 2): Ebenfalls im Nordosten der Siedlungsfläche von Bad Langensalza befindet sich dieses Bewilligungsfeld, das auch das Feld "Bad Langensalza Nord" mit umfasst und der Gewinnung von Steinsalz und anderen Salzen dient. Hierbei handelt es sich um eine Bewilligung gem. § 8 BBergG. Die Bewilligung erlaubt die Gewinnung von Steinsalz gem. Bescheid vom 23.11.2007.
→ Die Abgrenzung des Bewilligungsfeldes wird nachrichtlich übernommen, da sie gemäß vorliegendem Bescheid bis zum 23.11.2057 erteilt wurde. Eine ergänzende Darstellung als Abbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB erfolgt nicht

Bergwerkseigentum „Langensalza": Es handelt sich hierbei um ein Bergwerkseigentum (§ 149 BBergG). Der Bodenschatz besteht aus Erdöl und Erdgas, s. g. feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe.

Da für diesen Abbau von keinem Tagebau auszugehen ist, erfolgt keine gesonderte Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

Bergwerkseigentum „Bad Langensalza / Parkbruch" (Nr. gem. FNP: 3): Es handelt sich hierbei um ein Bergwerkseigentum (§ 149 BBergG) zum Abbau von Gesteinen zur Herstellung von Werk- und Dekosteinen. Gegenwärtig erfolgt kein Abbau mehr, da der Rohstoff weitgehend ausgebeutet ist. Zwischenzeitig wurde eine Nachfolgenutzung in Form eines Abschlussbetriebsplanes genehmigt. Da nicht mehr von einem Abbau ausgegangen werden muss, erfolgt keine Darstellung einer Fläche für Abgrabungen. Ungeachtet dessen wird das mit Bescheid vom 25.09.1990 erteilte Bergwerkseigentumsfeld mit seiner Grenze nachrichtlich übernommen. Der Abschlussbetriebsplan für dieses Feld ist befristet bis zum 31.12.2028.

Das TLUBN weist in seiner Stellungnahme vom 22.12.2020 darauf hin, dass der zum Teil im Bergwerkseigentum liegende Bebauungsplan („Neustädter Feld“) nicht mit dem damaligen Bergamt abgestimmt wurde.

Bergwerkseigentum „Bad Langensalza / Milchgasse" (Nr. gem. FNP: 4): Es handelt sich hierbei ebenfalls um ein Bergwerkseigentum zur Gewinnung von Gesteinen zur Herstellung von Werk- und Dekosteinen. Das Feld des mit Datum vom 29.09.1990 erteilten Bergwerkseigentums befindet sich südwestlich der Milchgasse und ist teilweise bebaut. Das Gebiet besteht dabei aus zwei Abbaufeldern, wobei im ersten Abbaufeld die Gewinnung weitgehend abgeschlossen ist. Das zweite Feld wird gegenwärtig als Lagerfläche genutzt und ist perspektivisch für die Gewinnung von Rohstoffen vorgesehen. Der Abschlussbetriebsplan für dieses Feld ist befristet bis zum 31.12.2029.

2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB)

Seit 1990 haben die Stadt Bad Langensalza sowie die eingemeindeten Städte und Gemeinden zahlreiche Bebauungspläne (§ 9 bzw. § 12 BauGB) aufgestellt und zur Genehmigung geführt. Weitere Plangebiete befinden sich im Verfahren. Des Weiteren wurden mehrere Ergänzungssatzungen gem. § 34 BauGB sowie eine Außenbereichssatzung (§ 3 35 BauGB) erlassen.

Bebauungspläne / vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die Grenzen der einzelnen Geltungsbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen, um zu verdeutlichen, für welche Gebiete bereits rechtskräftige kommunale Satzungen bestehen (schwarze unterbrochene Linie) und für welche Planungen die Verfahren bereits eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen wurden (graue unterbrochene Linie). Zudem werden die mit den Bebauungsplänen verbundenen Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb der Geltungsbereiche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt (rechtskräftige BPläne – blaue Signatur, im Verfahren befindliche Pläne – rote Signatur).

Tab. 3: Übersicht vorhandener Bebauungspläne und vorhabenbezogener Bebauungspläne der Stadt Bad Langensalza

Ortsteil	Bezeichnung der Planung	Art der Nutzung	Datum Rechtskraft	Bemerkung / Planungsabsicht
Aschara	„Solarpark am Gewerbepark Aschara"	SO	05.03.2026	geplante PV-FFA
Bad Langensalza	**Bebauungsplan**			
	Am Klagetor	WA	30.07.2004	Vorliegend mit der 1. Änderung
	Am Klausberg	WA	18.08.1995 09.03.2017	Rechtskräftig mit der F.d. 4. Änderung

	Bodenreform	Gfl.	04.02.2000	Dauerkleingartenanlage
	Böhmenweg	Gfl.	06.11.1998	Dauerkleingartenanlage
	Gartenstadt	WA	07.03.2008	1. Änderung mit SO Hotel(Rechtskraft seit dem 10.03.2011)
	Gutbierstraße	WA	04.08.2016	
	Jacobieck	WA	05.06.1998	
	Neustädter Feld	WA / SO	02.05.2013	
	Ostsiedlung	WA	15.04.2005	
	Taubental	Gfl.	24.11.2000	Dauerkleingartenanlage
	Westsiedlung	WA	24.01.2013	
	Wohnen an der Stadtmauer – Enge Gasse	WA/MI	17.02.2006 22.08.2013	1. Änderung
	GE/GI Nord	GE/GI	--- 25.11.2005	Aufgestellt als GE-Nord mit 3. Änderung
	Gewerbegebiet Ost	GE	07.11.1997 13.09.2012	Rechtskräftig mit der Fassung der 2. Änderung, Teilaufhebung für Gebiet mit Erdfall geplant
	Wohngebiet „Am Thiemsburger Weg“	WA	15.07.2021	
	Stadtteilzentrum Nord	WA/SO/Gemeinbedarf	16.03.2023	Sondergebiete Garagen, Gemeindebedarf Kindergarten
	Rasenmühlenweg	WA	18.01.2024	
	Wohngebbiet „Homburger Weg“	WA	09.12.2025	
	Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan			
	Eigenheimbebauung "Sülzenberg"	WA	--	
	Garnison I – Thamsbrücker Straße	MI/SO	05.12.1997	SO Handel, 1. Änderung (20.12.2002)
	Goethestraße 4a	WA	27.09.1996	
	Klostergasse	WA	29.04.1994	
	Lagerplatz Fa. Koch		04.05.2001	Lagerplatz
	Oberer Klausberg	WA	27.09.1996	
	Wohnpark Rathenaustraße	WA	05.02.1999	
	Sondergebiet „Power to Gas / Power to X Am Fliegerhorst“	SO	02.09.2021	Sondergebiet Solar
	PV-Freiflächenanlage Thamsbrücker Straße Garnison II	SO	06.06.2024	
Eckardtsleben	Am Ballstädter Stieg (BP)	GE	24.04.1998	tlw. Solaranlage
Illeben	Photovoltaikpark Illeben (BP)	SO	17.04.2014	
Merxleben	Gewerbepark Merxleben (BP)	WA / GE / SO	--- 03.05.2012	Anwendung mit der 2. Änderung, Ausgleich in Großwelsbach
	Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad (vBP) 1. Änderung	GE	02.05.2013 16.03.2023	Ersatzmaßnahme in Großwelsbach

	Photovoltaikpark Taubenhörnchen (vBP	SO	19.06.2014	Solaranlage
	PV-Freiflächenanlage am Gewerbepark Merxleben	SO	04.04.2024	
Nägelstedt	Am Weinberg (BP)	WA	10.02.1994 11.03.2005	Rechtskräftig i.d.F. mit der 3. Änderung tlw. realisiert, größere Grundstücke geplant
Thamsbrück	Am Merxlebener Weg (BP)	WA / MD	14.01.1994 05.03.2004	Rechtskräftig i.d.F. mit der 3. Änderung
	Sundhäuser Weg (BP)	GE / SO	02.05.2013	SO für Solaranlage
Wiegleben	Gartenstraße (BP)	WA	30.09.1994	teilweise realisiert
	Wieglebener Kreuz (vBP)	GI	15.12.1997 13.07.2001	Rechtskräftig i.d.F. mit der 2. Vereinfachten Änderung
Zimmern	An der Netzbornstraße (BP)	MI	15.12.2022	

Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung)

Mit einer Ergänzungssatzung (früher: Abrundungsatzung) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne an den Siedlungsbereich angrenzende Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Es erfolgte dabei die Aufstellung einer Ergänzungssatzung in Verbindung mit einer Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (= deklaratorische Satzung zur Bestimmung des Innenbereiches). Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt weitgehend eine Anpassung der dargestellten Bauflächen an die Grenze der Satzung.

Tab. 4: Übersicht der Ergänzungssatzungen / Klarstellungssatzungen der Stadt Bad Langensalza

Ortsteil	**Bezeichnung der Satzung**	**Datum Bekanntmachung**	**Bemerkung**
Wiegleben	Abrundungsatzung Wiegleben (Klarstellungs- und Ergänzungsatzung)	24.06.1994	
Zimmern	Klarstellungsatzung mit Abrundungssatzung	30.06.1992	

Außenbereichssatzung

Mit der Außenbereichssatzung wird geregelt, dass für bebaute Bereiche im Außenbereich Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB). Hierbei bleiben die Flächen der Satzung Teil des Außenbereiches. Es erfolgt daher eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Tab. 5: Übersicht der Außenbereichssatzungen der Stadt Bad Langensalza

Ortsteil	**Bezeichnung der Satzung**	**Datum Bekannt-machung**	**Bemerkung**
Bad Langensalza	Im Oberfeld	23.07.1999	Wohnnutzung

In Aufstellung befindliche Planverfahren

Folgende Pläne befinden sich aktuell im Aufstellungsverfahren in der Bearbeitung, so dass sich fortlaufend der Planungsstand ändert. Die Abgrenzungen der folgenden Plangebiete wurden in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“
- Bebauungsplan Sondergebiet „Windpark Wiegleben“ (OT Wiegleben) – Einstellung des Verfahrens geplant
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Fliegerhorst“
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“, 4. Änderung mit Erweiterung

- Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ (SO „Großflächiger Einzelhandel“) i. V. m. dem Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ mit der 1. Änderung
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbestandort an der Wassergasse“ (Nägelstedt) - genehmigt
- vorh. Bebauungsplan „Gardener View – Your Glamping Ground - Am Mühltor“ - genehmigt
- vorh. Bebauungsplan „Biogasanlage am Ascharaer Kreuz“
- vorh. Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Nr. 2 Thamsbrücker Landstraße Garnison II“
- vorh. Bebauungsplan „An der Eisenacher Straße / Kleine Harth“: Der Geltungsbereich soll auf den Bereich der geplanten PV-FFA auf der ehemaligen Deponie reduziert werden.

Hinweise zu eingestellten bzw. aufgehobenen Bauleitplänen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde u. a. auch geprüft, ob in Folge sich wandelnder Anforderungen Änderungen an bestehenden rechtskräftigen städtebaulichen Planungen erforderlich werden und sinnvoll sind. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden die nachfolgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Wohngebiet „Am Röderstieg“ (OT Aschara) – Fächengröße 4,3 ha (Bekanntmachung der Aufhebung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 15.07.2021)
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „West“ (OT Thamsbrück) – Flächengröße 9,4 ha (Bekanntmachung der Aufhebung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 15.07.2021)
- Bebauungsplan „Barfüßerkloster“ (Bekanntmachung der Aufhebung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am 18.12.2024)

Diese Pläne werden daher in den Flächennutzungsplan nicht mehr graphisch übernommen.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes noch enthaltene Darstellung zur Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 GE „Ost“ wird nicht weiter verfolgt, da die geplanten Aufhebungsbereiche zwischenzeitig mit PV-Modulen bebaut wurden.

Planverfahren, die mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bad Langensalza eingestellt wurden

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Aufstellungsbeschlüsse für Planverfahren gefasst, die nicht zu Ende und damit nicht zur Rechtskraft gebracht wurden. Mit Sammelbeschluss vom 22.09.2022 hat der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza entschieden, die nachfolgenden Verfahren nicht zu Ende zu führen und die begonnenen Planverfahren eingestellt.

- Bebauungsplan Wohngebiet „Rumbachstraße“ im OT Ufhofen der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan „Salza-Sportpark“ der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan „Gewerbepark Aschara“ im OT Aschara der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan „Homburger Weg“ der Stadt Bad Langensalza (Diese Planung umfasst nicht die Flächen des Bebauungsplans Wohngebiet „Homburger Weg“)
- Bebauungsplan „Cottana“ der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan Wohngebiet „Schönstedter Weg“ der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan Mischgebiet „Am Bahndamm“ der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan „Biogasanlage Zimmern“ im OT Zimmern der Stadt Bad Langensalza
- Bebauungsplan Wohngebiet „Im Felde“ im OT Merxleben der Stadt Bad Langensalza

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Campingplatz „Am Böhmen“ der Stadt Bad Langensalza
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Spiel- und Freizeitgarten Thamsbrücker Landstraße“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „An der Alten Post“ der Stadt Bad Langensalza
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Süd“ im OT Aschara der Stadt Bad Langensalza
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Fa. Zimmermann“ im OT Merxleben der Stadt Bad Langensalza
- Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Am Thalweg“ im OT Zimmern der Stadt Bad Langensalza

Des Weiteren wurden die Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen „Alte Ziegelei“ (südlich der Tonnaer Straße) mit Beschluss vom 04.03.2021, IL I + IL II Wohngebiet „Am Weinberg“ (OT Illeben) mit Beschluss vom 07.12.2021 sowie „Am Lindenweg“ (OT Merxleben) mit Beschluss vom 04.03.2021 eingestellt.

2.4 Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB

Das Baugesetzbuch gibt vor, im Flächennutzungsplan Flächen zu kennzeichnen,

1. bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
   - entsprechende Kennzeichnungen sind im Plangebiet nicht erforderlich
2. unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und
3. die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
   - im Flächennutzungsplan erfolgen die entsprechenden Kennzeichnungen

Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB: Entsprechend § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 sind altlastenverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Dabei ist für die Erheblichkeit allein maßgeblich, ob eine mögliche Gesundheitsgefährdung besteht (s.a. BATTIS, KRAUTZBERGER u. LÖHR 1999).

Durch das Landratsamt des Unstrut-Hainich-Kreises erfolgte mit E-Mail vom 16.03.2020 eine Zuarbeit der entsprechenden planungsrelevanten Flächen bzw. Standorte. Dabei wurden die Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und für deren Böden ein Verdacht auf eine Belastung mit erheblichen umweltgefärdenden Stoffen besteht. Für die entsprechenden Standorte außerhalb der geplanten Bauflächen erfolgt ergänzend ein Hinweis auf die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen.

Zudem wird die im Plangebiet liegende Betriebsdeponie IAA Traco (Gemarkung Bad Langensalza, Flur 23, Flurstück 636) mit dem Planzeichen 7 PlanzV versehen (Fläche für die Ablagerungen), auch wenn die Deponie aus der Nachsorge entlassen ist. Bei einer weiteren gewerblichen Nutzung gem. Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Deponie zu beachten, da sich der Deponiekörper mit den Abfällen immer noch in der Erde befindet. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme als Deponie gem. KrWG.

Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind Bauflächen zu kennzeichnen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Auf der Grundlage des Abwsserbeseitigungskonzeptes (ABK 2030) ist geplant, das Gewerbegebiet in Nägelstedt sowie das Gewerbegebiet „Süd“ in Bad Langensalza nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung anzuschießen. Des Weiteren ist es nicht vorgesehen, die Ortslage

Waldstedt, Grumbach, Henningsleben und Aschra an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Diese Ortslagen werden im Flächennutzungsplan daher gem. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gesondert gekennzeichnet.

Ausgehend von einer Novellierung des Thüringer Wassergesetzes ist von einer Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes auszugehen, da gem. § 47 Abs. 3 ThürWG im Regelfall Abwasser aus Siedlungen mit mehr als 200 Einwohnern in Abwasseranlagen zu behandeln ist.

2.5 Funktion des Mittelzentrums

Die Stadt Bad Langensalza wird in der zentralörtlichen Hierarchie als Mittelzentrum geführt (Z 2.2.9 Änd. LEP 2025 (2024)). Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, ob die Stadt die Funktionen eines Mittelzentrums erfüllt bzw. in welchen Bereichen Defizite bestehen. Grundlage hierfür sind die Angaben im Regionalplan Nordthüringen bzw. die generellen Anforderungen an ein Mittelzentrum gem. G 2.2.10 (Änd. LEP 2025 (2024)).

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025: „In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere
- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- überregionaler Verkehrsknotenpunkt
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

Regionalplan Nordthüringen: „Diese Städte [Mittelzentren] sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen." (G 1.2.2 RP-NT)

Die nachfolgende Bewertung erfolgt weitgehend entsprechend der Definition im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.

Entsprechend den Vorgaben zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms (2024) werden dem Mittelzentrum Bad Langensalza als Funktionsbereich das Gebiet der Stadt Bad Langensalza sowie angrenzende Gemeinde mit einer Einwohnerzahl von 41.261 (Stand 31.12.2024).

Neben Einzelhandelsunternehmen stehen mehrere Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels zur Verfügung. Hinzu kommen ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen sowie überörtlicher Verwaltungseinrichtungen (u.a. Landesamt für Verbraucherschutz, Nationalparkverwaltung Hainich, Agentur für Arbeit).

Mit dem Ausbau der medizinischen Versorgung sowie dem Kurbetrieb hat die Stadt Bad Langensalza die touristische Entwicklung der Stadt erheblich vorangebracht. Darüber hinaus hat die Stadt Bad Langensalza parallel zu diesen touristischen Maßnahmen den Wirtschaftsstandort entwickelt. Hierzu wurden vorhandene Gewerbestandorte gesichert und neue Standorte geschaffen. Des Weiteren unterstützt die Stadt die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe, für die Erweiterungsflächen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten zur Verfügung stehen. Aufgrund des breiten Leistungsbereiches der ortsansässigen Betriebe und im Gesundheitssektor besteht in Bad Langensalza ein regional bedeutender Arbeitsmarkt.

Die Stadt Bad Langensalza ist ein Knotenpunkt für den Straßenverkehr sowohl in Ost-West-Richtung als auch Nord-Süd-Richtung. Mehrere Bundes- und Landesstraßen kreuzen sich in Bad Langensalza. Durch die Umgehungsstraße ist ein weitgehend störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet. Des Weiteren treffen in Bad Langensalza die Bahnlinien Erfurt - Bad Langensalza und Gotha - Bad Langensalza mit einem Anschluss über Mühlhausen nach Göttingen zusammen. Der Verbesserung des Verkehrsanschlusses durch die Verlegung

der B 84 Richtung Norden liegt in der Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung des Landesamtes und entzieht sich dem Einfluss der Stadt Bad Langensalza.
Im Aufgabenfeld „Gesundheit, Kultur und Freizeit" hat die Stadt Bad Langensalza aufgrund des umfangreichen Angebotes im Kur- und Gesundheitswesen eine hervorgehobene Funktion und Bedeutung im überregionalen Kontext. Hierzu trägt auch die kulturhistorische Bedeutung der Stadt bei, die gem. Z 1.2.3 LEP 2025 als Kulturerbestandort eingestuft wird. Des Weiteren hat sich die touristische Bedeutung von Bad Langensalza in Folge der Ausweisung des Nationalparks Hainich noch erhöht.

Im Nachfolgenden wird aufgezeigt, welche der konkret in der Begründung zum Grundsatz 2.2.10 der Änderung des LEP 2025 (2024) aufgeführten Aufgaben eines Mittelzentrums durch die Stadt Bad Langensalza erfüllt werden, wobei es sich um keine abschließende Liste handelt.

Tab. 6: Erfüllungsstatus der Funktionen des Mittelzentrums Bad Langensalza

Funktionen eines Mittelzentrum	**Funktion wird**	
	erfüllt	nicht erfüllt
Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion		
Umfangreiches Angebot an Wirtschaftsbetrieben	X	
Umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen	X	
Regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion		
Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs	(X)	
Filialen von Banken und Versicherungen	X	
Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion		
Schulen der Sekundarstufe II	X	
Öffentliche Bibliothek	X	
Berufsschulen		X
Veranstaltungshalle	X	
Krankenhaus mit regionaler Versorgungsfunktion	X	
Fachärzte	X	
Steuerungsfunktion		
Sitz oder Außenstelle von Landesbehörden	X	
Sitz oder Außenstelle von Kreisverwaltungen		X
Überregionale Verkehrsfunktion		
Umsteigefunktion SPNV - ÖPNV	X	
ÖPNV-Knotenpunkt	X	

() begrenzt vorhanden

→ Die Stadt Bad Langensalza erfüllt in den wesentlichen Bereichen ihre funktionalen Aufgaben eines Mittelzentrums entsprechend den Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025. Zudem übernimmt die Stadt die Aufgaben des Grundversorgungsbereiches für die eigenen Ortschaften sowie angrenzende Siedlungsbereiche (G 2.3.3 Änd. des LEP 2025 (2024).

2.6 Tourismus / Fremdenverkehr

Die Stadt Bad Langensalza ist Kurort und wird zugleich als regional bedeutsamer Tourismusort gem. Z 4-5 RP-NT ausgewiesen. Zur Sicherung dieser Stellung wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen in Bad Langensalza aber auch in den Ortsteilen v. a. hinsichtlich der Stadtsanierung sowie der Sicherung und der Entwicklung der zahlreichen Parkanlagen sowohl durch die Stadt als auch durch die Bürger durchgeführt.

Zur weiteren Entwicklung des Tourismus / Fremdenverkehrs hat die Stadt Bad Langensalza 2020 das Kurortentwicklungskonzept fortgeschrieben (Bad Langensalza 2020). Im Ergebnis dieser Fortschreibung werden für sechs Handlungsfelder Schlüsselprojekte benannt, wie z. B. die Entwicklung einer Marketing- und Kommunikationsstrategie, die Entwicklung eines gesundheitsorientierten Speiseangebotes in der Gastronomie oder die gezielte Akquisition von Bettenansiedlungen. Zur Umsetzung der Schlüsselprojekte kann der Flächennutzungsplan aufgrund seiner Aufgabe nur begrenzt durch entsprechende Darstellungen einen Beitrag leisten. Dies erfolgt durch

- die Darstellung von Sondergebieten mit ergänzenden Übernachtungseinrichtungen (SO Ferienhäuser, SO Wohnmobilstellplatz und SO Gaststätte/Übernachtung „Harthaus“)
- planungsrechtliche Sicherung von gastronomischen Einrichtungen im Außenbereich (SO Harthaus)
- die Übernahme der vorhandenen Gärten als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen zur Sicherung des Kurortstatuses sowie die Darstellung einer neuen Parkanlage im Bereich des ehemaligen Travertinbruches (Bereich Milchgase)
- Darstellung von zusätzlichen Maßnahmenbereichen in der Unstrutaue
- Berücksichtigung der Belange des Fremdenverkehrs im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (z. B. Rückbau des Kraftwerkes im Südosten von Bad Langensalza zur Aufwertung des Stadtbildes, Bevorzugung einer Ost-Umgehung östlich von Merxleben, optische Einbindung des Gewerbegebietes Süd durch die Vorgabe einer randlichen Gehölzpflanzung).

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Anlage von örtlichen Wander- und Radwegen, die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen etc. weitgehend in allen Baugebieten zulässig ist. Um die erforderliche Flexibilität der weiteren Entwicklung des Fremdenverkehrs zu sichern, ist es nicht sinnvoll, entsprechende Standorte bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung konkret darzustellen.

3. Flächennutzungen

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza dargestellt. Dabei erfolgt die inhaltliche Darstellung nach den Maßgaben des § 5 Abs. 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Mit ihnen werden die planerischen Absichten der Stadt festgelegt. Dabei werden bestehende Nutzungsbeschränkungen und Planungen, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhen, oder entsprechende Hinweisfunktionen berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza wurden daher nachrichtliche Übernahmen von Schutzgebieten und -objekten (§ 5 Abs. 4 BauGB) sowie weitere Hinweise aufgenommen. Bei der Darstellung der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB) bzw. den erfolgten weiteren Differenzierungen ist zu beachten, dass sie einen gewissen Generalisierungsgrad aufweisen, der es der Stadt Bad Langensalza erlaubt, in nachgeordneten Verfahren konkretere Festsetzungen zu treffen. Mit diesem Generalisierungsgrad sind zudem gewisse Unschärfen verbunden.
Nach dem gegenwärtigen Planungsstand (3. Entwurf) erfolgt eine weitgehend flächendeckende Darstellung zur beabsichtigten Art der Bodennutzung. Von den Möglichkeiten des § 5 Abs. 1 BauGB, wonach einzelne Flächen von einer Darstellung ausgenommen werden können, wurde für eine Fläche in Bad Langensalza (Bereich verlängerte Milchgasse) Gebrauch gemacht, ohne dass damit die gesamtstädtische Entwicklung in Frage gestellt wird.
Der gesamte Flächennutzungsplan ist für einen Planungszeitraum von ca. 15 - 20 Jahren Jahren ausgelegt, so dass das Jahr 2040 als Zieljahr der Planung angesehen wird. Entsprechend diesem Planungshorizont wurde der Planung die in der Anlage 1 „Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung" ermittelten Angaben zur voraussichtlichen Einwohnerzahl und dem sich daraus ergebenden Wohnbauflächenbedarf zu Grunde gelegt. Auch diese Prognose zur Bevölkerungsentwicklung ist mit einer Unsicherheit verbunden.

Bilanz der Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen zur Art der beabsichtigten Bodennutzung für das gesamte Territorium der Stadt Bad Langensalza.

Tab. 7: Bilanz der Flächennutzung

Nutzung		Gesamtfläche (ha)
Bauflächen		884 ha
Wohnbauflächen	392 ha	
gemischte Bauflächen (MI/MD)	121 ha	
gewerbliche Bauflächen (G/GE/GI)	269 ha	
Sondergebiete	102 ha	
Fläche für den Gemeinbedarf		23 ha
Verkehrsflächen (Hauptverkehrsflächen) / Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung		121 ha
davon Verkehrslandeplatz mit Nachnutzung G	10 ha	
Ver- und Entsorgung		19 ha
Wasserflächen		42 ha
Grünflächen		195 ha
Flächen für die Landwirtschaft		10.841 ha
Flächen für Wiesen- und Weidenutzung	1.088 ha	
Waldflächen / Gehölze		806 ha
von eriner Darstellung ausgenommene Fläche		1 ha
Gesamtfläche der Stadt Bad Langensalza		**12.931 ha**

Bei vorliegender Statistik wurden bei Flächen mit einer Darstellung von Folgenutzungen jeweils die abschließende vorgesehene Nutzung berücksichtigt. die Der Anteil der Bauflächen (Wohnen, Gewerbe, gemischte und Sondergebiete) sowie Gemeinbedarfsflächen am Stadtgebiet von Bad Langensalza beträgt 7,0 %. Die Freiflächen, zu denen Wald- und Landwirtschaftsflächen, Grün- und Wasserflächen gehören, umfassen 91,98 % der Fläche der Stadt Bad Langensalza.

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist eng an die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung gekoppelt. Bevölkerungswachstum, steigender Wohlstand und ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot führen zu Siedlungsverdichtungen und -erweiterungen. Hungersnöte und Epidemien haben dagegen in den vergangenen Jahrhunderten zu Abwanderungen bis hin zu kompletten Siedlungsaufgaben geführt. Ein akuter Arbeitsplatzmangel führte wiederholt zur Aus- und Abwanderung von Bevölkerungsteilen und damit zu einem reduzierten Siedlungsflächenbedarf, wohingegen die Schaffung von Arbeitsplätzen und ein hoher Freizeitwert zu einem verstärkten Zuzug und damit zu Siedlungserweiterungen führen. Aktuelle Entwicklungen, wie z. B. der Bedarf an Flächen für regenerative Energien, bedingen einen weiteren Fächenbedarf, zum Teil losgelöst von den bestehenden Siedlungsflächen. Hinzu kommt heute der finanzielle Aspekt. In Zeiten des s. g. „billigen Geldes" sind eine verstärkte Bautätigkeit und damit auch eine hohe Nachfrage an Bauflächen vorhanden, wohingegen hohe Zinsen und stiegende Baukosten die Bautätigkeit, v. a. im privaten Wohnungsbau dämpfen.

3.2 Bauflächen / Baugebiete

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Dabei können sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza erfolgt eine differenzierte Darstellung der Bauflächen entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Nutzung analog der Baunutzungsverordnung.

Wohnbauflächen: Die für das Wohnen vorgesehenen Flächen in Bestand und Planung werden mit Ausnahme der genehmigten Bebauungspläne ausschließlich als Wohnbauflächen dargestellt, um der Stadt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Spielraum für inhaltliche Konkretisierungen durch weiterreichende Festsetzungen zu ermöglichen (z. B. Festsetzungen als Reine, Allgemeine oder Besondere Wohngebiete). Für die durch einen Bebauungsplan begründeten Wohnbauflächen wird dagegen die konkrete Festsetzung aus dem Bebauungsplan übernommen, wobei es sich in Bad Langensalza um Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO handelt.

Gemischte Bauflächen: Generell ist eine differenzierte Darstellung der gemischten Bauflächen in Misch- und Dorfgebiete sowie Urbane Gebiete und dörfliche Mischgebiete bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich. Damit werden jedoch für die verbindliche Bauleitplanung bereits sehr konkrete Vorgaben gemacht. Insbesondere vor dem Hintergrund des Wandels in den Nutzungstrukturen, etwa durch die Aufgabe oder Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung oder den Wechsel vom Haupt- zum Nebenerwerbsbetrieb, kann es dazu kommen, dass die bislang dargestellte Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr umgesetzt werden kann. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden daher mit Ausnahme der Plangebiete gem. § 30 BauGB nur gemischte Bauflächen dargestellt. Für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „An der Netzbornstraße“ wird die festgesetzte Nutzungsart eines Mischgebietes als Darstellung übernommen.

Gewerbliche Bauflächen: Die gewerblichen Bauflächen werden entsprechend den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bzw. ausgehend von der räumlichen Lage als Gewerbe- oder Industriegebiete dargestellt. Diese Differenzierung ist aufgrund der mit der Gebietsart verbundenen unterschiedlichen Immissionsbelastungen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sinnvoll.

Sonderbauflächen: Ergänzend erfolgen Darstellungen von Sondergebieten mit einer Angabe zur konkreten Art der Nutzung, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Verträglichkeit zu angrenzenden Nutzungen berücksichtigen zu können.

Bei allen Bauflächendarstellungen ist zu beachten, dass die Flächendarstellungen neben den überbauten Flächen auch die dem jeweiligen Gebietstyp entsprechenden Nebenanlagen und -einrichtungen mit umfassen. Dabei weisen diese Anlagen bei den unterschiedlichen Siedlungstypen stark abweichende Größen auf. So sind die den Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zuzuordnenden Gärten in den dörflichen Ortsteilen, aber auch im Bereich der ehemals herrschaftlichen Wohnviertel (z .B. Travertinstraße, Rathenaustraße, Ostsiedlung) z. T. wesentlich größer als im Umfeld der Siedlungshäuser, des Geschosswohnungsbaus bzw. der innerstädtischen Quartiere. Unabhängig von ihrer Größe sind diese Grünflächen (Gärten) Teil der Bauflächen, wenn sie durch die vorhandene Bebauung geprägt sind. Da im Flächennutzungsplan lediglich die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen sind, werden auch die nachgeordneten Verkehrsflächen in die Bauflächen integriert.
Wie alle anderen Kommunen auch, hat die Stadt Bad Langensalza in ihrer Verantwortung hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) den s. g. Klimawandel in ihren Planungen zu berücksichtigen. Dabei äußert sich der Klimawandel u. a. sowohl in einer Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur als auch von Extremwetterlagen mit einer Überhitzung vor allem verdichteter Siedlungsbereiche. Dies führt für die Stadt zum Dilemma, einerseits den Grünanteil in den Siedlungsbereichen erhöhen zu wollen (§ 1 Abs. 6 Nr, 14 BauGB) und andererseits, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben. Die Stadt Bad Langensalza hat mit dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes beiden Aspekten durch eine Nachnutzung von Brach- und Gewerbeflächen und einer Innenverdichtung einerseits und der Darstellung vorhandener und weiterer Grünflächen (Milchgasse) andererseits Rechnung getragen. Hierbei kann u. a. auch ein stark durchgrüntes Wohngebiet im Gegensatz zu Ackerflächen wesentlich günstigere klimatische Eigenschaften aufweisen.

3.2.1 Wohnbauflächen

Die vorhandenen Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich vor allem im Stadtgebiet von Bad Langensalza. Hinzu kommen größere Bereiche mit einer Wohnnutzung in den Ortsteilen, wie z. B. in Thamsbrück, Merxleben, Großwelsbach, Illeben und Wiegleben. Des Weiteren sind ergänzend zu den Bebauungsplangebieten in Bad Lagensalza weitere, z.T. große Wohnbaugebiete in Aschara, Wiegleben, Nägelstedt und Thamsbrück geplant und teilweise umgesetzt worden, wobei der Bebauungsplan für das Wohngebiet in Aschara (Am Röderstieg) aufgehoben wurde.
In der vorhandenen Struktur des Stadtgebietes spiegelt sich die historische Entwicklung der Stadt Bad Langensalza wieder. Den Kern bildet der relativ große, dicht bebaute Stadtkern, der zum Teil bis heute von der historischen Stadtmauer begrenzt wird. Noch heute bestimmen die weitgehend geschlossenen Fronten der einzelnen Quartiere das Stadtbild. Nach 1850 setzte mit der beginnenden Industriealisierung auch die Ausdehnung der Stadt über die Stadtmauer hinaus ein. Die erste Erweiterung erfolgte in südliche und südöstliche Richtung zum Bahnhof (Gründerzeitgebiet). Hier entstanden auch die ersten größeren gewerblich genutzten Bereiche. Anschließend erfolgte eine bauliche Erweiterung nach Südwesten in Richtung des damaligen Dorfes Ufhoven, dessen historischer Bereich heute durch gewerblich genutzte Flächen sowie die Bahn vom historischen Stadtgebiet Bad Langensalzas getrennt wird. Mit den Wohngebieten Nord und Süd befinden sich zwei typische Stadtteile des Geschosswohnungsbaus der DDR in Bad Langensalza: Während das Wohngebiet Nord in Blockbauweise errichtet wurde, folgte die anschließende Entwicklung des Wohngebietes Süd in der Plattenbauweise. Beide Baugebiete sind heute Stadtumbaugebiete, u. a. zur Entwicklung neuer Wohnstrukturen. Damit verbunden ist auch eine Reduzierung des Wohnungsbestandes. Wie auch in anderen Städten

entstanden nach 1990 zahlreiche Neubaugebiete für Einfamilienhäuser, in der Kernstadt u. a. "Am Klausberg" sowie am "Jacobieck". Parallel dazu erfolgte eine konsequente Sanierung der Innenstadt mit dem Ziel, die Stadt als Wohnquartier langfristig zu erhalten.
In den einzelnen Ortsteilen ist eine weitgehend einheitliche Entwicklung in unterschiedlicher Intensität zu verzeichnen. Weitgehend erhalten und in vielen Bereichen saniert sind die historischen Siedlungskerne sowohl der Dörfer als auch der ehemaligen Stadt Thamsbrück. Nach 1949 erfolgten in einzelnen Ortsteilen nicht maßstabsgerechte Erweiterungen, v. a. durch den Bau landwirtschaftlicher Ställe und weitere Anlagen, z. B. in Wiegleben, Aschara, Henningsleben und Großwelsbach. Diese werden gegenwärtig unterschiedlich genutzt. Anschließend wurden nach 1989 angrenzend zu den alten Dorfgebieten zum Teil unverhältnismäßig große, nicht integrierte Wohnbaugebiete entwickelt bzw. geplant. Zu nennen sind Aschara, Nägelstedt, Thamsbrück und Wiegleben. Für diese Ortsteile muss nach dem heutigen Kenntnisstand auf Grund der überproportional großen Baugebiete von einer städtebaulichen Fehlentwicklung ausgegangen werden. Eine entsprechende Planung in Illeben (Bebauungsplan „Am Weinberg“) wurde zwischenzeitlich mit Beschluss des Stadtrates abgebrochen. Des Weiteren ist in den einzelnen Ortsteilen der Trend einer fortlaufenden Entmischung der einzelnen Funktionsbereiche (Wohnen, Gewerbe) und der Entstehung von s. g. Wohndörfern zu beobachten. Dieser Prozess wird von der Stadt Bad Langensalza sehr kritisch gesehen, geht doch damit die typische Struktur und Identität der Dörfer verloren. Entsprechend wird im ISEK 2035 das Entwicklungsziel benannt, die Siedlungskerne der Ortsteile in ihrem Bestand und ihrer Funktionalität bzw. ihren Infrastrukturen zu sichern (ISEK 2035 – Entwicklungsziele S. 144).

Ausgehend von der Einwohnerentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung ist anzunehmen, dass auch weiterhin ein Wohnungsleerstand bestehen wird. Dieser wird voraussichtlich Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie in mehrgeschossigen Gebäuden der Stadt umfassen. Dagegen ist auch zukünftig davon auszugehen, dass sowohl die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser als auch für seniorengerechte Wohnungen anhalten wird. In welchem Umfang dabei der Bedarf im Bereich der Einfamilienhäuser ausfallen wird, hängt ganz entscheidend von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region incl. des Fremdenverkehrs und des Kurbetriebs einerseits als auch der allgemeinen Baukostenentwicklung andererseits ab. Des Weiteren wird die Entwicklung in Bad Langensalza auch davon bestimmt, in welchem Umfang die Stadt sich als Wohnstandort für die ca. 30 km entfernt liegende Landeshauptstadtt Erfurt etablieren kann.

Analog der bisherigen Entwicklung in der Stadt Bad Langensalza soll mit verschiedenen Verfahrensweisen auf die zukünftige Entwicklung reagiert werden.

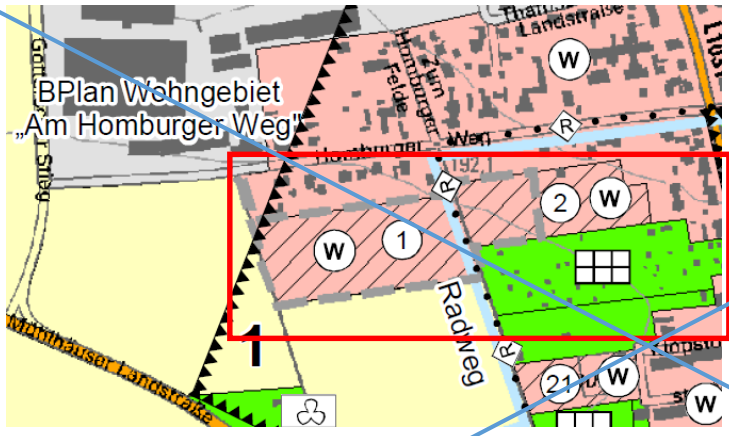
1.) Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Sanierung und Aufwertung der Altstadt von Bad Langensalza. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Verbunden mit den Sanierungsmaßnahmen ist auch eine Reduzierung des Wohnungsbestandes in der Altstadt u. a. durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen, den Rückbau bzw. den Abbruch von Gebäuden in den Blockinnenbereichen und eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen gegenüber dem Ausgangszustand bei Baulückenschließung. Des Weiteren sind in der Altstadt ein attraktives Wohnumfeld sowie ein ausdifferenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen (s. a. Entwicklungsziele ISEK Bad Langensalza 2035).

2.) In Abstimmung mit den Wohnungsgesellschaften wird auch zukünftig der Rückbau von Wohnblöcken unumgänglich sein. Je nach Größe und Struktur der beräumten Grundstücke kann entweder eine Wohnumfeldverbesserung erfolgen oder bei größeren Freiflächen eine Nachnutzung mit Wohnhäusern. Der Rückbau wird entsprechend den Angaben in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes bis 2030 im Bereich der Stadtumbaugebiete "Süd" und "Nord" u. a. auch erforderlich, um den Zuzug in die sanierten Wohnungen der Altstadt zu kompensieren. Zudem muss verhindert werden, dass ein Leerstand zu einem gegenseitigen Verdrängungseffekt der Wohnungsunternehmen führt.

3.) Ungeachtet der begrenzten Möglichkeiten zum Bau von Wohnhäusern innerhalb des bebauten Bereiches (Baulücken, Um- (Nach-)nutzung von Brachflächen) ist auch weiterhin von einer Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern auszugehen. Diese Wohnform, die 2018 ca. 67 % des Wohngebäudebestandes ausmacht (ISEK 2035), entspricht in vielen Fällen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gerade junger Familien. Dies wird u. a. durch die zunehmende Auslastung des Wohngebietes in Nägelstädt und die kurzfristige Belegung der Plangebiete „Gutbierstraße“ und „Thiemsburger Weg“ bestätigt. Zudem wurden bereits mehrere Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Homburger Weg“ verkauft, obwohl für dieses Gebiet erst die Erschließungsarbeiten aufgenommen wurden. Es sind daher begrenzt neue Bauflächen darzustellen. Entsprechend den o. g. Ausführungen wird davon ausgegangen, dass der Bedarf in den Ortschaften über den vorhandenen Bestand an Baulücken sowie Bauflächen in Plangebieten weitgehend gedeckt werden kann. Lediglich in Bad Langensalza besteht bereits jetzt eine bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken. Da Baulücken durch die Stadt nicht direkt aktivierbar sind, müssen weitere Flächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden, um eine Abwanderung in andere Kommunen zu vermeiden.

Ausgehend von dem in der Anlage 1 ermittelten Bedarf **von 219-275** Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wird davon ausgegangen, dass 88 Baugrundstücke durch die Bebauung von Baulücken und von Baugrundstücken in Plangebieten aktiviert werden können. Für die verbleibenden 131 bzw. 187 ist bei einem Ansatz von ca. 850 m² Bruttofläche / Baugrundstück (Baugrundstück incl. Verkehrs- und Grünflächen) von einem Gesamtflächenbedarf zwischen 11,1 und 15,8 ha auszugehen.

Geplante Wohnbauflächen: Im Rahmen des vorliegenden Entwurfes zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Bad Langensalza werden die nachfolgenden 10 Flächen als geplante Bauflächen für eine Wohnbebauung dargestellt.



Fläche W 1: „südl. Homburger Weg-West"
Fläche W 2: „Südl. Homburger Weg-Ost"

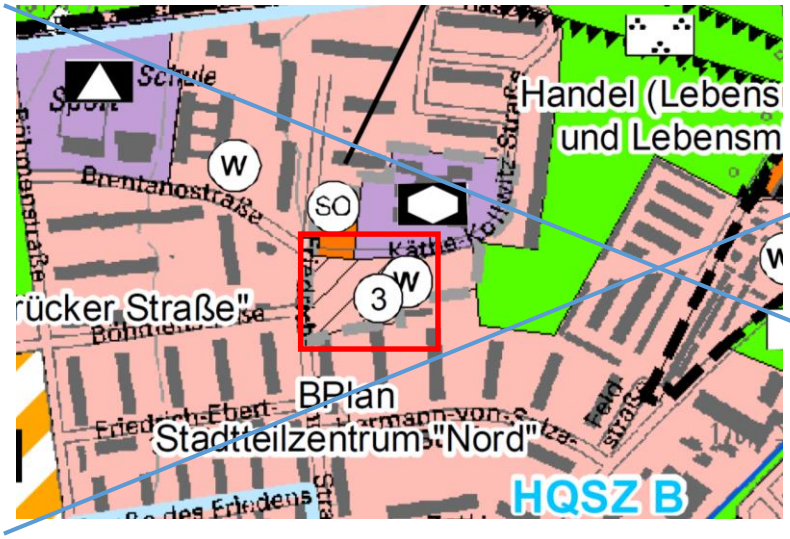
Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage der Flächen	Homburger Weg
Bruttoflächengröße:	1,10 bzw. 1,34 ha

Bemerkung: Erweiterung der vorhandenen Bebauung am Homburger Weg um eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe, wobei sich im Osten weitere anthropogen genutzte Grünflächen anschließen. Im Westen werden Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

Eine wassertechnische Erschließung (Trink- und Abwasser) ist mittels einer Druckentwässerung über den Homburger Weg generell möglich. Hierzu ist vorlaufend ein zentrales Pumpwerk erfordelrich, so dass von einem erhöhten Aufwand auszugehen ist. Für den Bereich der Fläche W 1 und den westlichen Teil der Fläche W 2 wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt (Satzungsbeschluss liegt vor).

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht: Die artenschutzrechtlichen Belange (Vorkommen des Feldhamsters) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Homburger Weg“ ist zwischenzeitlich in einer flächenmäßig reduzierten Abgrenzung rechtskräftig geworden, so dass die Flächen nicht mehr als geplante Wohnbauflächen gewertet werden (jetzt: Potenzialflächen in Plangebieten). Gegenwärtig erfolgt die Erschließung und Vermarktung der Flächen. Die für das Vorhaben erforderlichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Stadtgebietes von Bad Langensalza umgesetzt.



Fläche W 3: „Stadtteilzentrum Nord"

Ortsteil: Bad Langensalza

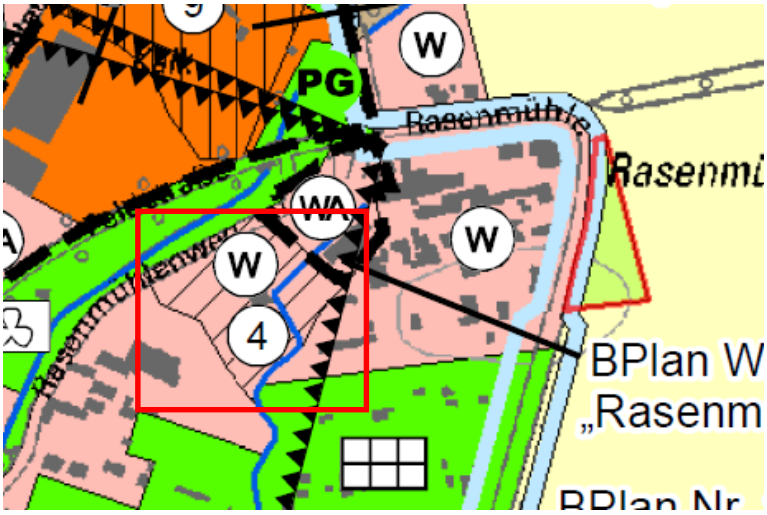
Lage der Fläche: Friedrich-Hahn-Str.

Bruttoflächengröße: 0,36 ha

Bemerkung: Nachnutzung der Fläche einer ehemaligen Kaufhalle innerhalb des Wohngebietes Nord. Erschließung ist bereits vorhanden. Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Stadtteilzentrum Nord".

Der Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Nord" ist rechtskräftig.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



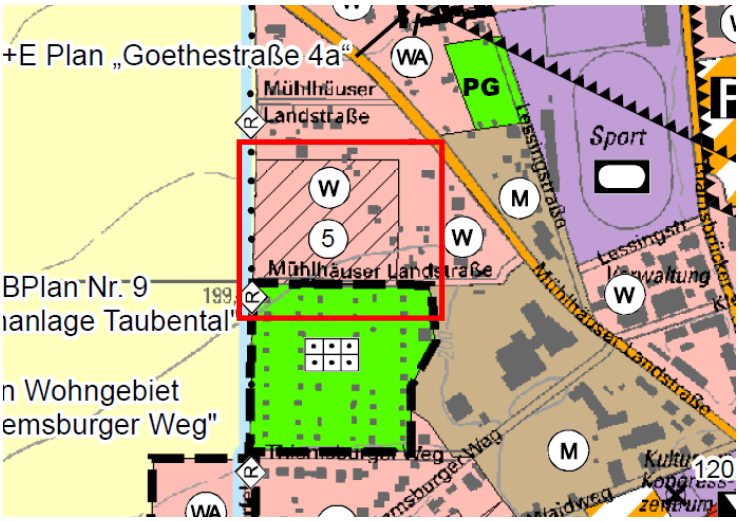
Fläche W 4: „Rasenmühlenweg"

Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: Rasenmühlenweg

Bruttoflächengröße: 1,05 ha

Bemerkung: integrierte Stadtrandlage für eine Wohnbebauung, Schließung einer vorhandenen „Baulücke" entlang des Rasenmühlenweges, Gehölzbestand ist bei der Planung zu beachten. Die abwasserseitige Erschließung ist generell möglich, jedoch mit einem erhöhten Aufwand verbunden. Für den nördlichen Bereich wurde bereits Baurecht auf der Grundlage eines Bebauungsplanes geschaffen, so dass dieser Teil nicht mehr als Entwicklungsfläche betrachtet wird, Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



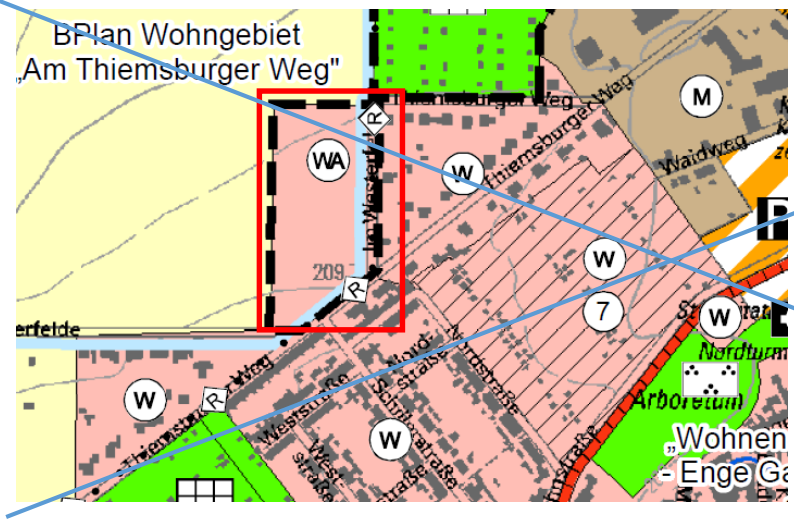
Fläche W 5: „Westlich Mühlhäuser Landstraße"

Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: westlich Mühlhäuser Landstraße

Bruttoflächengröße: 1,68 ha

Bemerkung: Die Grundstücke westlich der Mühlhäuser Landstraße und nördlich der Kleingartenanlage 'Taubental' wurden sukzessive bebaut. Die geplante Wohnbaufläche schließt die noch vorhandene Lücke ohne erstmalig in den landwirtschaftlich genutzten zusammenhängenden Außenbereich vorzudringen, noch zentrumsnahe Lage, die abwasserseitige Erschließung ist möglich, wobei von einem erhöhten Aufwand auszugehen ist.
Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



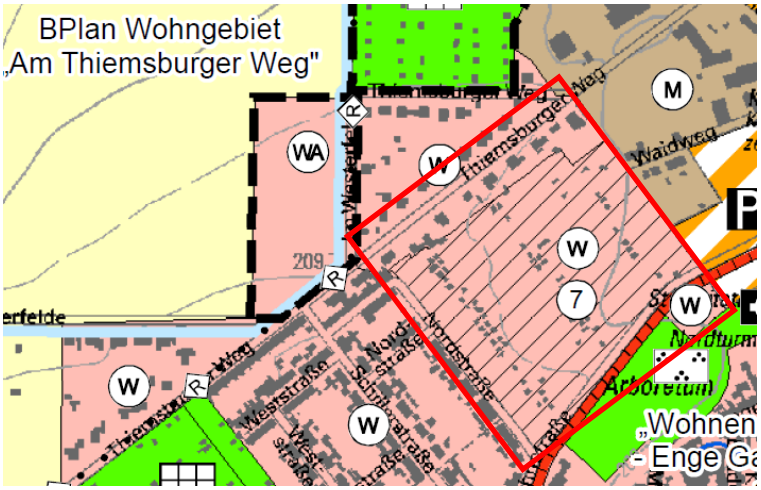
Fläche W 6: „Im Westerfeld"
(BPlan-Gebiet „Am Thiemsburger Weg")

Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: nw Thiemsburger Str.

Bruttoflächengröße: 4,05 ha

Bemerkung: Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurd auf 1,9 ha reduziert. Da der Bebauungsplan rechtskräftig und auch bebaut ist, zählt das Gebiet nicht mehr zu den Entwicklungsflächen.



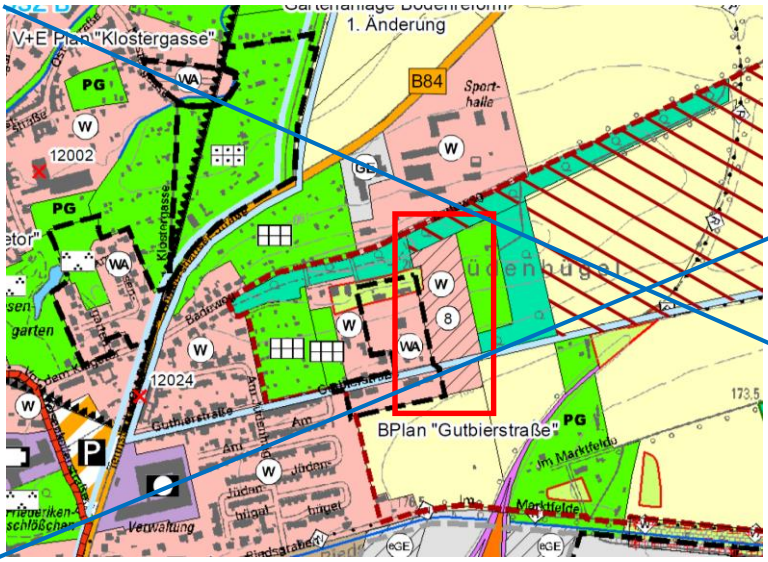
Fläche W 7: „Am Volkspark'" (bisherige Kleingartenanlage)

Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: nordwestl. Jahnstraße

Bruttoflächengröße: 4,57 ha

Bemerkung: Entwicklung eines Wohngebietes in integrierter zentrumsnaher Lage (Ziel: ISEK, RP-NT etc.). Erschließung liegt weitgehend an. Flächen im Eigentum der Stadt Bad Langensalza. Als Ersatz werden Flächen für Ersatzkleingärten zur Verfügung gestellt. Keine Altlasten vorhanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes (Nähe zur Altstadt u. zur Gottesackerkirche) durch entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen, Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche W 8: „Verlängerung Gutbierstraße"

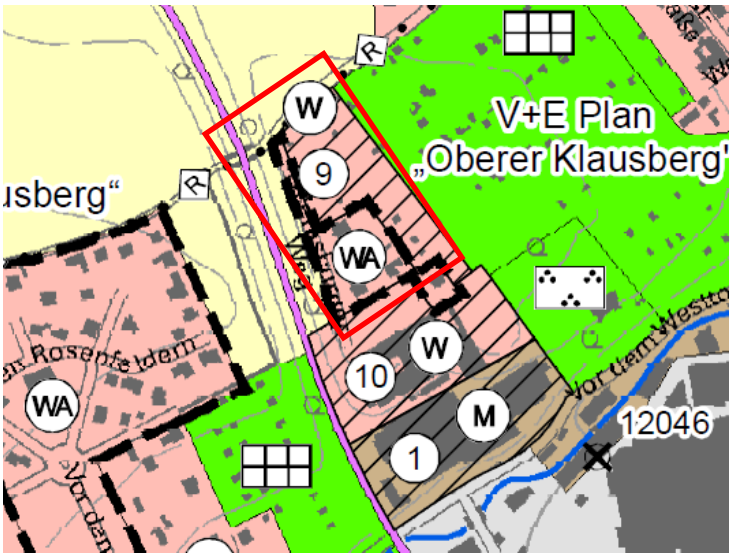
Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: Am Jüdenhügel, Gutbierstraße

Bruttoflächengröße: 1,63 ha

Bemerkung: Das vorhandene Baugebiet an der Gutbierstraße soll geringfügig nach Osten in den Außenbereich erweitert werden. Auf Grund der Lage des Gebietes sowie der angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen ist eine Bebauung sinnvoll. Die Thematik Immissionsschutz wird in Verbindung mit dem Bebauungsplan Tonnaer Straße geklärt.

bereits nach dem Vorentwurf gestrichen



Fläche W 9: „Alte Spinnerei Nord"

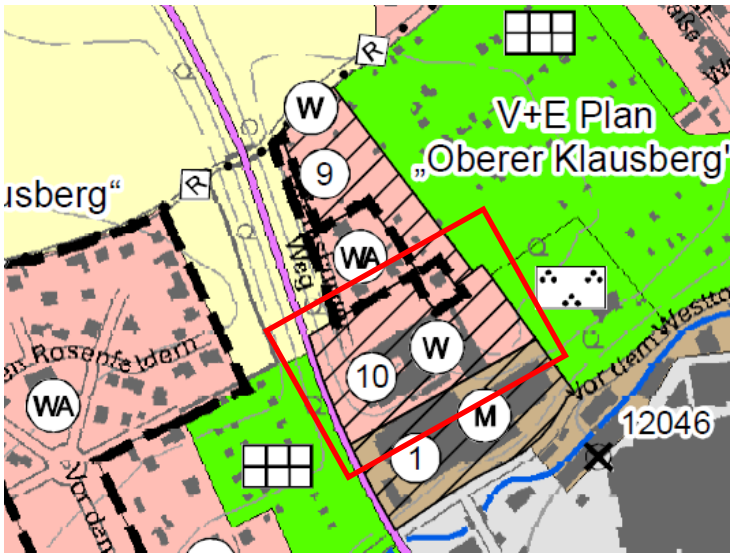
Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: südl. Thiemsburger Weg

Bruttoflächengröße: 0,77 ha

Bemerkung: zusätzliche Baufläche, kleine kleingärtnerisch genutzte Fläche zwischen Thiemsburger Weg und Gebiete des VE-Planes „Oberer Klausberg". Abrundung der vorhandenen Bebauung, keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Zur besseren Ausnutzung der Erschließungsanlagen erfolgt eine Erweiterung des Plangebietes im 3. Entwurf.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche W 10: „Alte Spinnerei Süd"

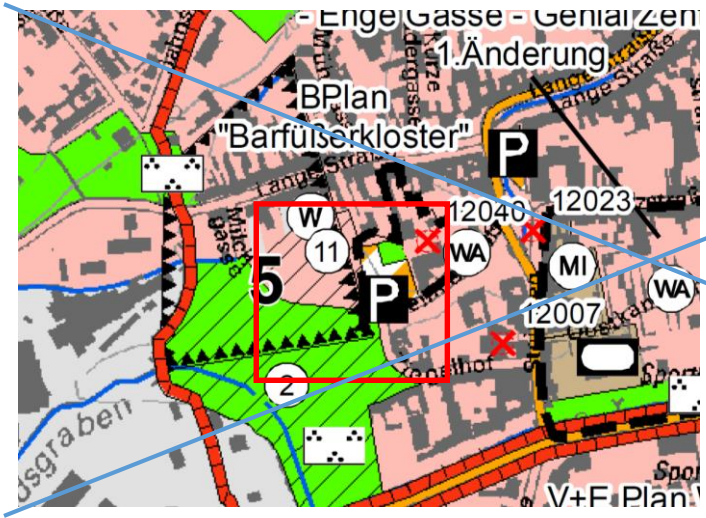
Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: nördl. Vor dem Westtor

Bruttoflächengröße: 1,17 ha

Bemerkung: zusätzliche Wohnbaufläche, weitgehende Nachnutzung einer Gewerbebrache (Spinnerei) nördlich der Straße „Vor dem Westtor", Lage zwischen Wohnbebauung (VE Obererer Klausberg" und südlich geplantem Mischgebiet, Erschließung weitgehend vorhanden,

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche W 11: „Milchgasse"

Ortsteil: Bad Langensalza

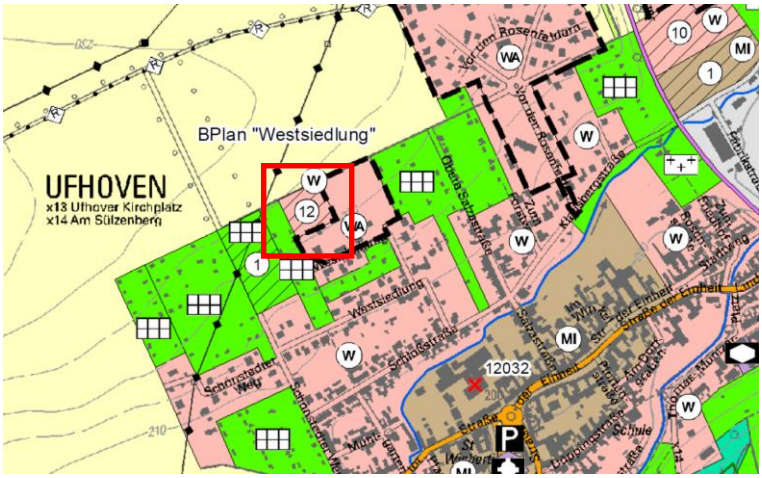
Lage: Milchgasse

Bruttoflächengröße: 0,56 ha

Bemerkung: zusätzliche Baufläche, Unmittelbar westlich des Wohngebietes Barfüßerkloster soll auf einer beräumten Brache ein neues Wohnquartier in Zentrumsnähe (ca. 480 m) entwickelt werden. Hierzu werden vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die Verkehrserschließung ist bereits weitgehend vorhanden. Bauleitplanverfahren abgeschlossen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

entfällt, da die Fläche vorerst von einer Darstellung ausgenommen wird

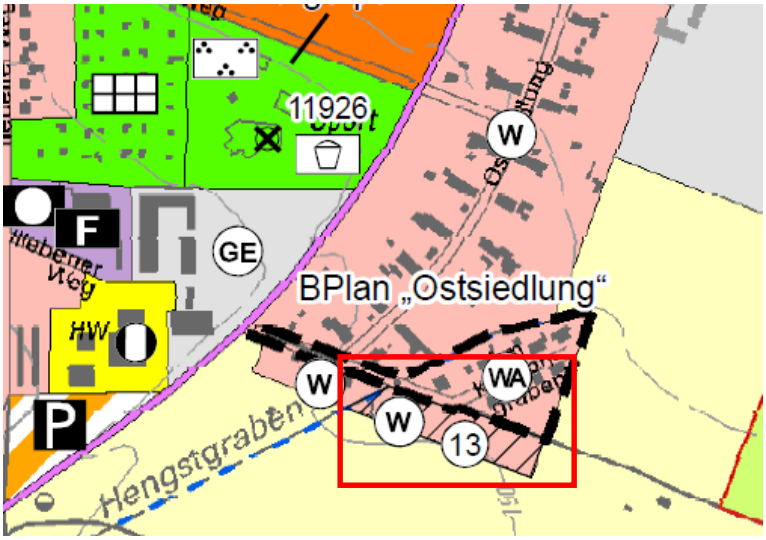


Fläche 12: „Westsiedlung"

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	nordwestlich der Straße "Westsiedlung"
Bruttoflächengröße:	0,45 ha

Bemerkung: geringfügige Erweiterung des Plangebietes "Westsiedlung", Grenze des Siedlungsabschlusses zum Offenland wird aus angrenzendem BPlan aufgenommen, Erschließung kann hergestellt werden.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

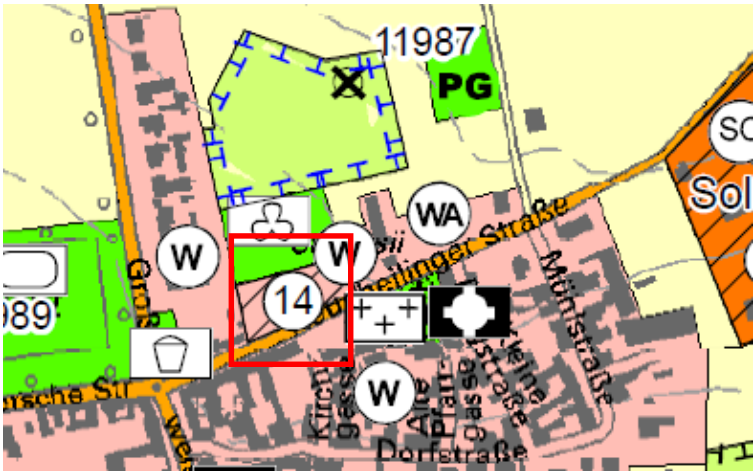


Fläche W 13: „Verlängerung Ostsiedlung"

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	Südlich des Baugebietes Ostsiedlung
Bruttoflächengröße:	0,46 ha

Bemerkung: Das Plangebiet schließt südlich an eine einseitig bebaute Straße an. Westlich der Fläche 2 besteht südlich des Weges bereits eine Wohnbebauung, so dass mit der vorliegenden Planung die Bebauung abgerundet wird. Die erforderlichen abwassertechnischen Voraussetzungen sollen 2021 geschaffen werden. Von der Planung sind keine hochwertigen Biotope betroffen (s. Umweltbericht).

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

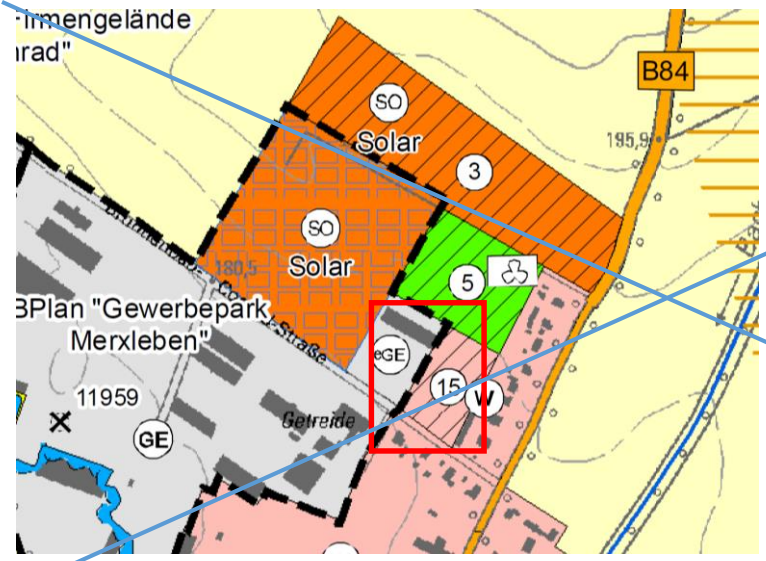


Fläche W 14: „Großwelsbach"

Ortsteil:	Großwelsbach
Lage:	nördl. Neunheilinger Str.
Bruttoflächengröße:	0,23 ha

Bemerkung: neue Baufläche, nördlich der Neunheilinger Straße sollen die Voraussetzungen für zwei straßenbegleitende Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Dabei hadelt es sich um vorbelastete Flächen zwischen vorhandener Bebauung, die durch Abbruch freigestellt wurden.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche W 15: „Merxleben"

Ortsteil: Merxleben

Lage: nördl. Brunnenbau-Conrad-Str.

Bruttoflächengröße: 0,66 ha

Bemerkung: straßenbegleitender Lückenschluss zwischen Gewerbestandort und vorhandener Wohnbebauung an der B 84, Erschließung liegt an. Geplante Baurechtschaffung über Ergänzungssatzung.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Fläche entfällt als Entwicklungsfläche Wohnen, da Teil des angrenzenden Bebauungsplan Solar.



Fläche W 16: „An der Netzbornstraße"

Ortsteil: Zimmern

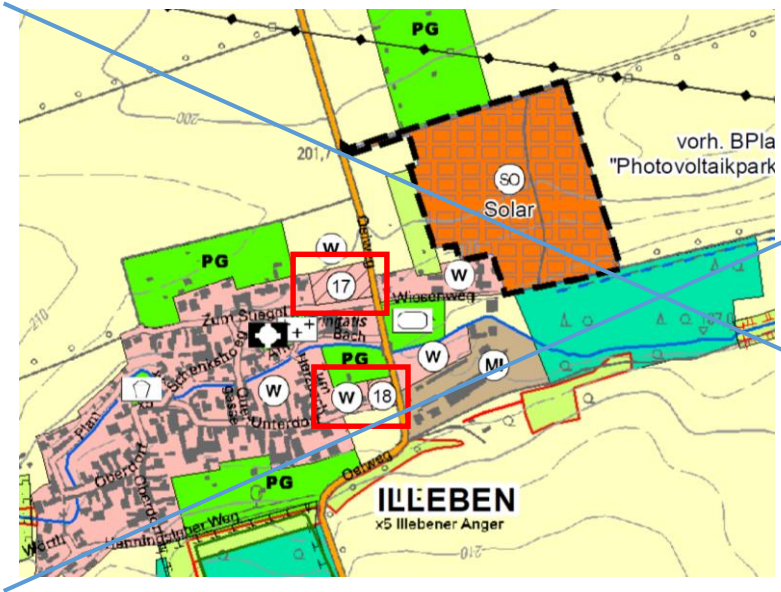
Lage: nördl. Netzbornstraße

Bruttoflächengröße: 0,47 ha

Bemerkung: straßenbegleitende Bebauung auf Grünland nördlich der Netzbornstraße, angrenzend an vorhandene Bebauung, außerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Für die Fläche wurde durch den Bebauungsplan für das Mischgebiet „An der Netzbornstraße Baurecht hergestellt – entfällt damit als Wohnbauentwicklungsfläche.



Fläche W 17: „Illeben Nord
Fläche W 18: „Illeben Süd"

Ortsteil: Illeben

Lage: westlich der Landesstr.

Bruttoflächengröße: 0,33 und 0,12 ha

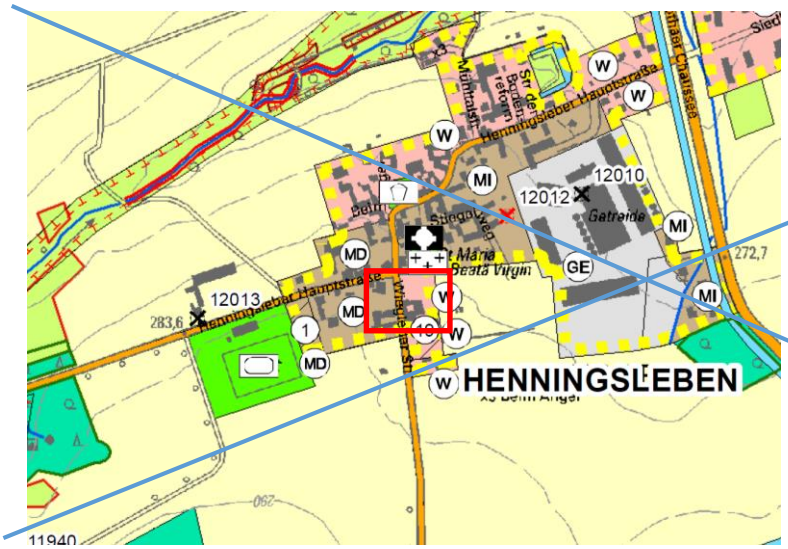
Bemerkung: unmittelbar westlich der Landesstraße befinden sich zwei potenzielle Wohnbaustandorte. Hierbei wird die Landesstraße als anthropogene Grenze für eine Wohnbebauung gesehen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Entwicklungsflächen entfallen:

W 17: Darstellung als Baufläche

W 18: Darstellung als Fl. für die Landwirtschaft



Fläche W 19 „Henningsleben Süd"

Ortsteil: Henningsleben

Lage: östlich Wieglebener Str.

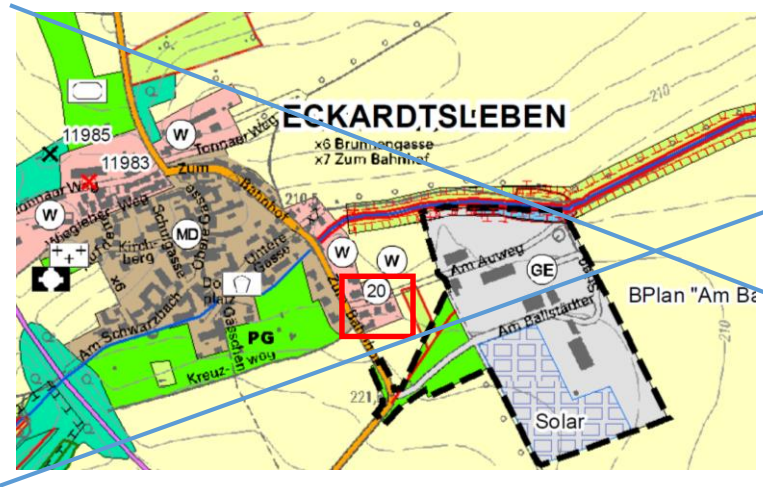
Bruttoflächengröße: 0,16 ha

Bemerkung: östlich der Straße nach Wiegleben sollen die Voraussetzungen für zwei Wohnhäuser im Süden von Henningsleben geschaffen werden. Analog der südlich und nördlich angrenzenden Bebauung ist von straßenbegleitenden Wohnhäusern auszugehen.

Geplante Baurechtschaffung mittels einer Ergänzungssatzung

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Darstellung als Wohnbaufläche



Fläche W 20 „Eckardtsleben"

Ortsteil: Eckardtsleben

Lage: östlich Wieglebener Str.

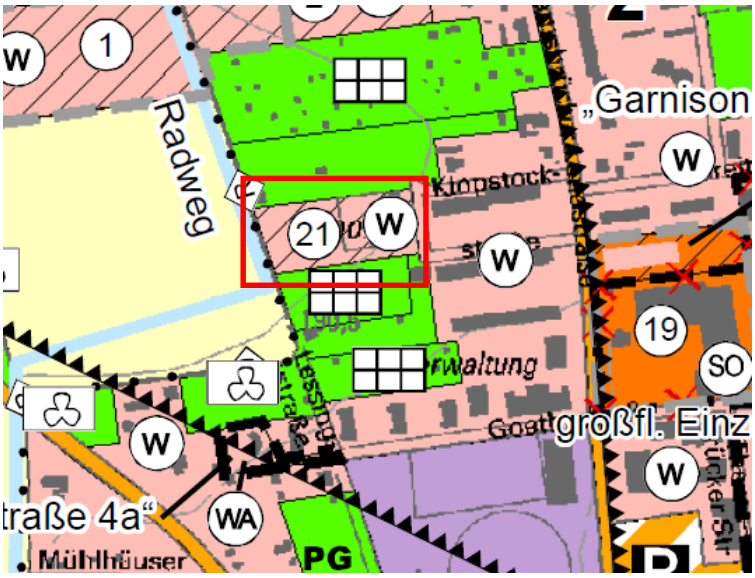
Bruttoflächengröße: 0,09 ha

Bemerkung: Nördlich des Auweges sollen analog der südlich anschließenden Bebauung die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Abrundung der Bebauung geschaffen werden.

Geplante Baurechtschaffung mittels einer Ergänzungssatzung

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Fläche W 21: „Klopstockstraße"

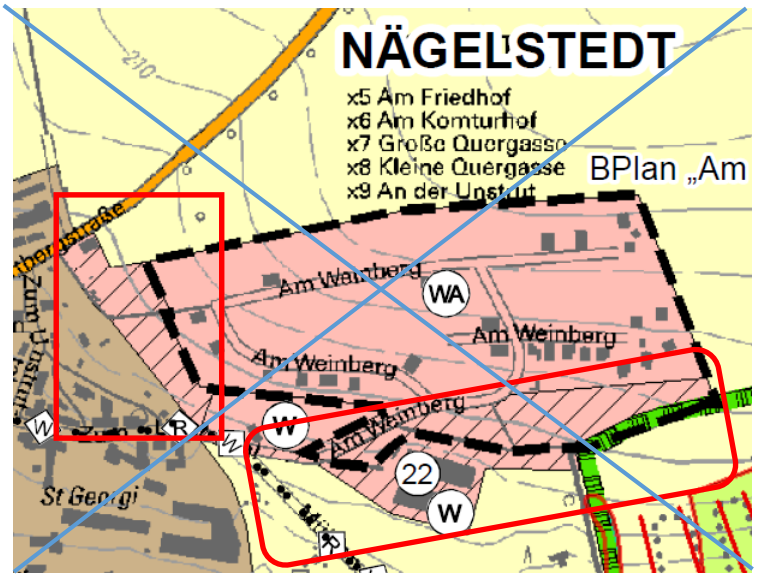
Ortsteil: Bad Langensalza

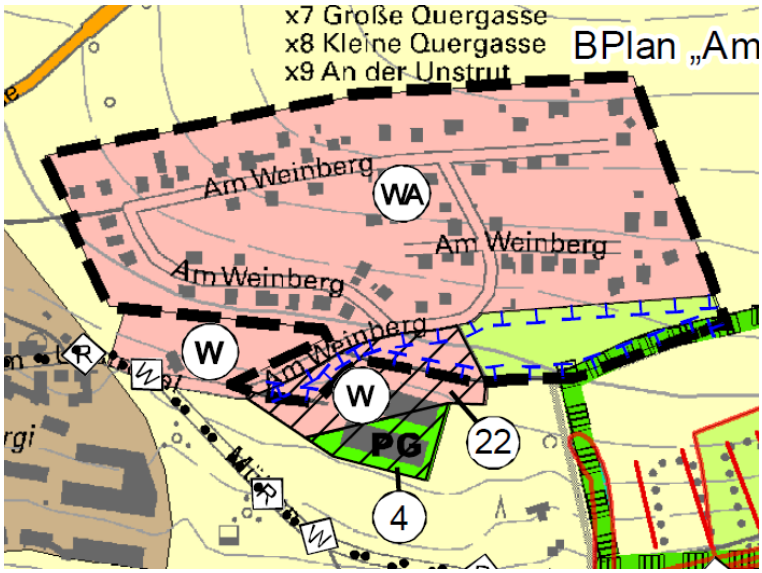
Lage: Klopstockstraße

Bruttoflächengröße: 0,55 ha

Bemerkung: Der Bereich zwischen dem Homburger Weg und der Gothestraße soll nördlich der Sportanlagen vorrangig zur Wohn- und Freizeitnutzung entwickelt weden. Hierzu sollen die ehemaligen Tennisplätze an der Klopstockstraße in Ergänzung der östlich angrenzenden Wohnnutzung als Wohngebiet entwickelt werden. Somit können die bereits beeinträchtigten Flächen in Zentrumsnähe einer Nachnutzung zugeführt werden.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht





Fläche W 22: „Erweiterung Wohngebiet Weinberg"

Ortsteil: Nägelstedt

Lage: südlich des vorhandenen Wohngebietes

Bruttoflächengröße: 0,77 ha

Bemerkung: Mit der vorliegenden Entwicklungsfläche wird die bisher geplante zusätzliche Wohnbaufläche mit Ausnahme einer südlich an das bestehende Wohngebiet angrenzenden Erweiterungsfläche zurückgenommen. Bei der verbleibenden Fläche handelt es sich um eine straßenbegleitende Bebauung, die auch zu einem Rückbau der ehemaligen Stallanlagen führt (→ Rückbauflächen = geplante Grünfläche 4). Die Darstellung dieser Erweiterungsfläche erfolgt, da die Erschließung bereits vorhanden ist und mit dem Rückbau der Stallanlagen ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden soll. Die bisher in der Entwicklungsfläche vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurden bisher nicht realisiert und mit dem Rückbau der Stallanlage kompensiert.

Für das bestehende Wohngebiet werden noch 12 bebaubare Flächen angesetzt, auch wenn diese Flächen nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung stehen. So haben einige Bauherren aufgrund der geringen Flächengröße der einzelnen Baugrundstücke zwei Parzellen erworben, die damit im Planungshorizont des Flächennutzungsplans nicht mehr zur Verfügung stehen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Tab. 8: Flächengrößen der geplanten Wohnbauflächen

~~W 1~~	~~1,10 ha~~	W 10	1,17 ha
~~W 2~~	~~1,34 ha~~	W 12	0,45 ha
W 4	1,05 ha	W 13	0,46 ha
W 5	1,68 ha	W 14	0,23 ha
W 7	4,57 ha	W 21	0,55 ha
W 9	0,77 ha	W 22	0,77 ha
Summe Wohnbauflächenentwicklung			11,70 ha

Die für eine Wohnnutzung geplanten 10 Entwicklungsgebiete umfassen eine Bruttofläche von 11,7 ha, wobei allein die Ergänzungsflächen „Am Volkspark (= 4,57 ha) 39,0 % der Gesamterweiterungsfläche umfasst. 60 % der Planungsflächen Wohnen weisen eine Fläche unter 10.000 m² (1,0 ha) auf. Im Gegenzug wurde in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Röderstieg"

in Aschara (Bruttofläche von 4,34 ha) aufgehoben und die bereits genehmigten Bebauungspläne Wohngebiete „Am Weinberg“ in Illeben (= 7,50 ha) und Wohngebiet „Am Lindenweg“ in Merxleben (= 1,82 ha) nicht zur Rechtskraft gebracht, so dass bestehendes bzw. genehmigtes Baurecht im Umfang von zusammen 13,66 ha zurückgenommen wurde.

Sämtliche Entwicklungsflächen weisen anthropogene Überformungen in unterschiedlicher Intensität auf, wie z. B. ehemalige Tennisplätze, eine kleingärtnerische Nutzung oder eine Stallanlage. Zum Teil ist auch bereits eine begrenzte Wohnnutzung vorhanden (z. B. Entwicklungsfläche Nr. 5 – Westlich Mühlhäuser Landstraße“.

Tab. 9: Übersicht der geplanten Wohnbauflächen

Geplante Wohnbauflächen: gesamt	11,70 ha	100,00 %
Geplante Wohnbaufläche Bad Langensalza	10,70 ha	91,45 %
Geplante Wohnbaufläche in den Ortsteilen (Nägelstedt und Großwelsbach), n = 2	1,00 ha	8,55 %

Mit der Darstellung der geplanten Wohnbauflächen kann die Stadt Bad Langensalza der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen langfristig gerecht werden. Hierbei wurde auch beachtet, dass Wohnbauflächen für unterschiedliche Ansprüche zur Verfügung stehen müssen. Neben größeren Wohnbaugrundstücken im gehobenen Segment gilt es auch, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gerecht werden zu können. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit der geplanten Bauflächen durch den Flächennutzungsplan nicht unmittelbar hergestellt werden kann und somit bei Bedarf auch Ausweichflächen zur Verfügung stehen müssen, so dass von einem Ranking in der Umsetzung der Planungen abgesehen wird.

Tab. 10: Wohnbauflächenstatistik der Stadt Bad Langensalza

Wohnbauflächenstatistik	
Im Flächennutzungsplan dargestellt Wohnbauflächen/ Wohngebiete (ohne geplante Aufhebungen)	392,0 ha
davon Planungsflächen	11,7 ha
Zur Aufhebung vorgesehene Bebauungspläne mit Wohnnutzung	--- ha

Mit einer Rücknahme der Entwicklungsflächen gegenüber dem Entwurf um 43,1 % von 20,58 ha auf nunmehr 11,7 ha und der Konzentration dieser Flächen auf das Stadtgebiet von Bad Langensalza kommt die Stadt den Vorgaben nach, den zentralen Siedlungsbereich zu fördern und gleichzeitig die Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung zu reduzieren.

3.2.2 Gemischte Bauflächen

Während bereits schon heute in weiten Teilen von Bad Langensalza auch außerhalb der Bereiche mit Geschosswohnungsbau die Wohnnutzung an Bedeutung gewinnt und im Vordergrund steht (→ Darstellung als Wohnbaufläche), ist in anderen Bereichen die typische Mischung unterschiedlicher Nutzungsformen ganz oder zumindest teilweise erhalten geblieben.

Dabei wird je nach vorhandenen Nutzungen zwischen Mischgebieten (§ 6 BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO), Urbanen Gebieten§ 6a BauNVO) und dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO) unterschieden. Die Nutzungen in all diesen Baugebieten dürfen dabei das in ihnen vorhandene Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Unterschiede bei diesen Baugebieten bestehen in der unterschiedlichen Nutzungsstruktur (Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe).

Ausgehend von den fortlaufenden Änderungen in der Nutzungsstruktur (z. B. Aufgabe bzw. Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung, Wechsel von einem Haupt- zu einem Nebenerwerbsbetrieb etc.) erfolgt im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza eine weitgehende Darstellung der unterschiedlichen gemischten Bereiche als gemischte Bauflächen. So ist es der Stadt möglich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den aktuell bestehenden Nutzungsmix entsprechend zu berücksichtigen und demnach die Art der Nutzung festzulegen. Eine Ausnahme hiervon erfolgt mit der Darstellung von Baugebieten für Plangebiete gem. § 30 BauGB, bei denen die Nutzungsstruktur konkret festgesetzt wird (Bebauungsplan „An der Netzbornstraße“ in Zimmern – Darstellung als Mischgebiet). Mit der Darstellung der gemischten Bauflächen dokumentiert die Stadt den Wunsch, die gemischten Nutzungsformen v. a. in den bisher dörflich geprägten Ortsteilen zu erhalten und langfristig zu sichern. Damit soll auch der Entwicklung reiner „Wohndörfer“ entgegengewirkt werden. Es wird zudem sichergestellt, dass Gewerbe- und Handwerksunternehmen mit nicht erheblich störenden Produktionsprozessen Entwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Bestand haben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan alleine keine Entmischung verhindern kann, da sich die Zulässigkeit einer Umnutzung allein aus § 34 BauGB ergibt, sofern kein Bebauungsplan vorhanden ist.

In zahlreichen Ortsteilen von Bad Langensalza, wie z. B. Aschara, Zimmern, Grumbach, Klettstedt und Henningsleben, ist noch heute die dörfliche Siedlungsstruktur zu erkennen. Zahlreiche Hofanlagen, Scheunen und Ställe belegen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben haben sich Handwerker und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Nach dem II. Weltkrieg gingen die einzelnen Landwirtschaftsbetriebe weitgehend in den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften auf. Ställe und Scheunen wurden durch die LPG genutzt bzw. aus der Nutzung genommen. Wie auch in anderen Gemeinden haben nach 1989 zum Teil Wiedereinrichter die Bewirtschaftung von Flächen aufgenommen, wobei die bisherigen landwirtschaftlichen Unternehmen weiterhin die größten Flächenbewirtschafter sind (u. a. Agrar-Produkt-Verarbeitungs GmbH und Pro Max Agrar GmbH & Co. KG). Heute befinden sich nach Angaben des Landwirtschaftsamtes Leinefelde-Worbis zusätzlich zu den Agrargenossenschaften fünf Einzelunternehmen als Haupterwerbsbetriebe im Gebiet der Stadt Bad Langensalza und in den Ortsteilen Grumbach, Henningsleben und Zimmern. Hinzu kommen mehrere Nebenerwerbsbetriebe. Im Gegensatz zu den oben skizzierten Dorfgebieten stehen die Mischgebiete. Es handelt sich um Gebiete, die neben dem Wohnen der gewerblichen Nutzung dienen. Diese Gebiete sind entweder aus Dorfgebieten durch die Aufgabe und damit das Fehlen landwirtschaftlicher Betriebe entstanden (Aschara) oder., wie in Bad Langensalza, aus der gewerblichen/industriellen Nutzung der Gründerzeit entstanden.

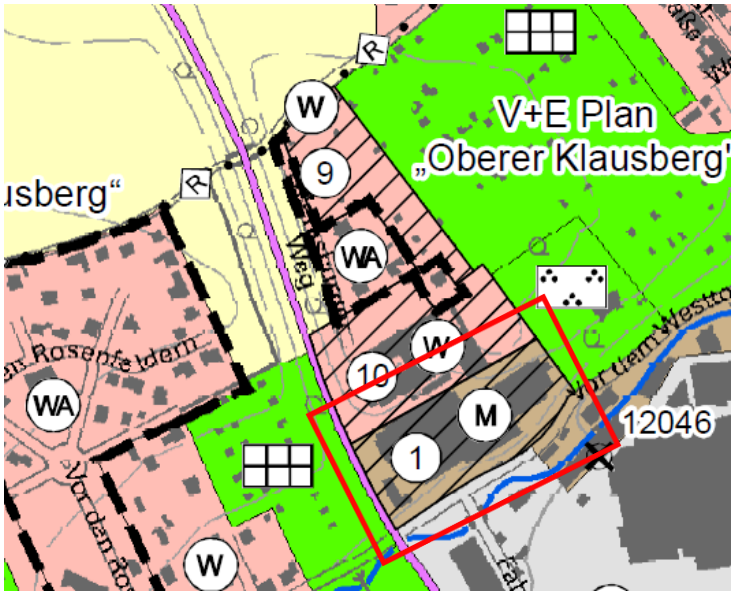
Gegenwärtig besteht in weiten Bereichen die Tendenz, dass sich die gemischten Bauflächen allmählich zu allgemeinen Wohngebieten entwickeln, da auch der gewerbliche Nutzungsteil häufig in Gewerbegebiete abwandert und es damit zu einer Dominanz der Wohnfunktion kommt. Zudem sind nicht störende Handwerksbetriebe auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Hierbei wurden gegenüber dem Entwurf weitere Anpassungen an den Bestand durch eine Darstellung von Wohnbauflächen für bisher als Mischgebiete geführte Bereiche vorgenommen.

Eine Planung neuer größerer Mischgebiete auf bisher unbebauten Flächen erfolgt im Flächennutzungsplan nicht, da

- neu geplante Mischgebiete heute weitgehend nicht mehr umsetzbar sind, da entweder die gewerbliche Nutzung oder die Wohnfunktion zur Dominanz kommt.
- in der Stadt Bad Langensalza kein Bedarf an neuen großflächigen Mischgebieten besteht.

Ausgehend von der derzeitigen bzw. den angrenzenden Nutzungen werden in Bad Langensalza sowie in den Ortsteilen Waldstedt, Henningsleben und Aschara insgesamt sechs Flächen zusätzlich als gemischte Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 3,27 ha dargestellt. Hierbei handelt es sich sowohl um kleine Ergänzungsflächen als auch um zwei größere Planungsflächen, wobei die Fläche M 1 – „Alte Spinnerei“ zur Nachnutzung einer Gewerbefläche in Bad Langensalza führt. Die Fläche M 2 – „Beim Bahndamm“ führt zu einer Überplanung einer bereits u. a. durch Wohngebäude genutzten Fläche.
Entsprechend den Anforderungen an eine Ergänzungssatzung (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) ist vorgesehen, für die ergänzend dargestellten gemischten Bauflächen in Waldstedt und Aschara zur verbindlichen Baurechtschaffung Ergänzungsatzungen aufzustellen.

geplante Mischgebietsflächen

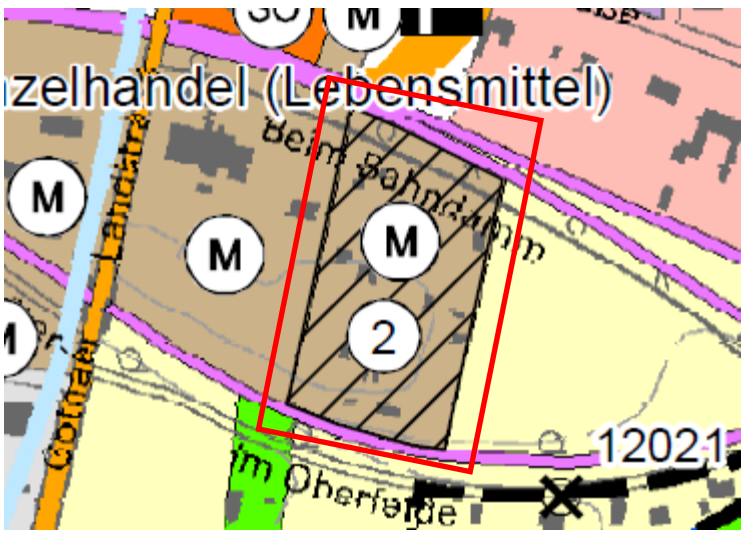


Fläche M 1 „Alte Spinnerei“ (ehem. Wollgarnspinnerei)

Ortsteil: Bad Langensalza
Art der Nutzung: gemischte Baufläche
Bruttoflächengröße: 1,10 ha

Bemerkung: Es ist geplant, die bisher gewerblich /industriell genutzten Flächen der Thüringer Wollgarnspinnerei einer Nachnutzung zuzuführen. Dabei soll zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben im Übergang vom südlich gelegenen Gewerbestandort zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine gemischte Baufläche entstehen, die auch den dort bereits vorhandenen Gewerbebetrieben (nicht wesentlich störend) Raum bietet.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

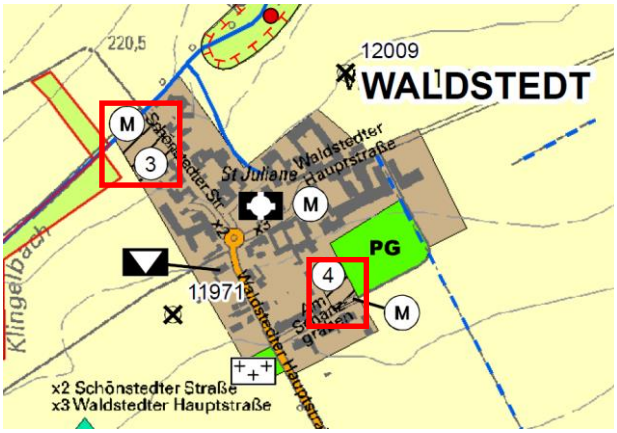


Fläche M 2 „Beim Bahndamm“

Ortsteil: Bad Langensalza
Art der Nutzung: gemischte Baufläche
Bruttoflächengröße: 1,28 ha

Bemerkung: Es bestehen Bestrebungen, die durch eine bauliche Nutzung geprägten Bereiche südlich der Straße Am Bahndamm/östlich der Gothaer Str. einer geordneten Entwicklung zuzuführen. In Verbindung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Westen der Gesamtfläche erfolgt östlich die Darstellung einer Ergänzungsflächen für eine gemischte Nutzung, so dass der bestehende nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb als Einheit mit der östlich anschließenden Bebauung zu sehen ist.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



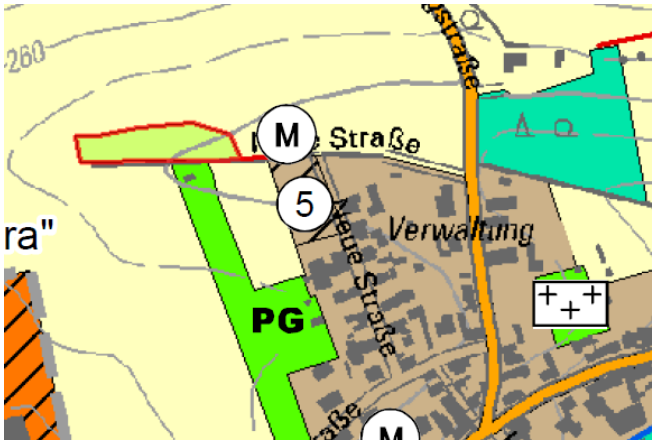
Flächen M 3 und M 4

Ortsteil: Waldstedt

Art der Nutzung: gemischte Bauflächen

Bruttoflächengröße: 0,30 ha bzw. 0,16 ha

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



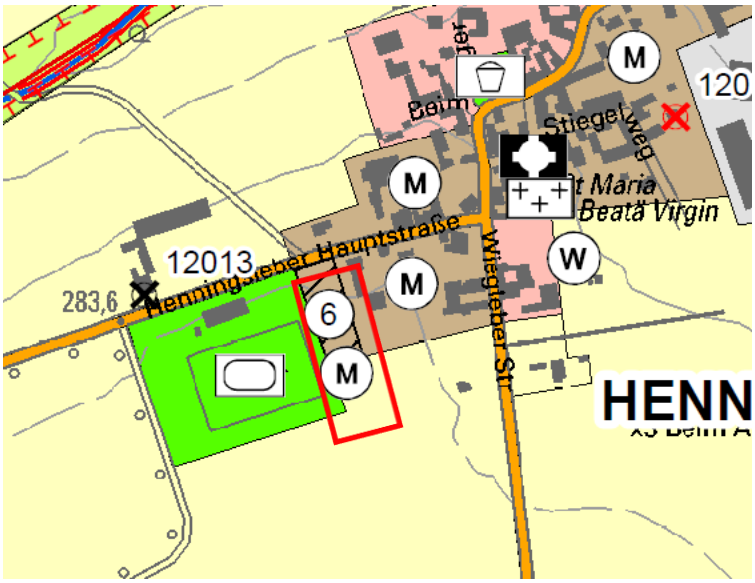
Fläche MI 5

Ortsteil: Aschara

Art der Nutzung: gemischte Baufläche

Bruttoflächengröße: 0,20 ha

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche M 6 „Sportplatz“

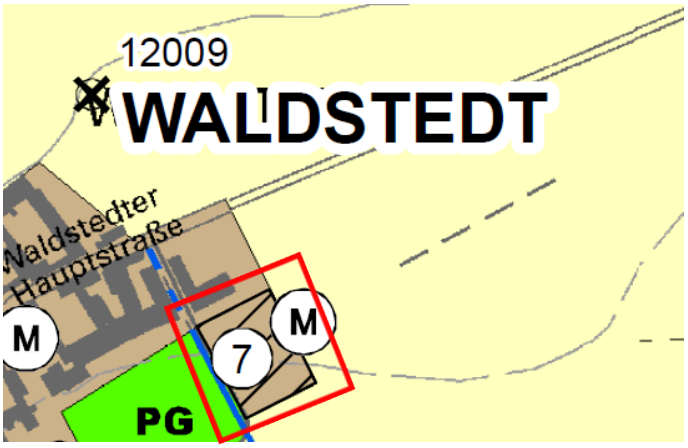
Ortsteil: Henningsleben

Art der Nutzung: gemischte Baufläche

Bruttoflächengröße: 0,23 ha

Bemerkung: Diese Entwicklungsfläche grenzt westlich an das Dorfgebiet von Henningsleben und umfasst eine Freifläche im Übergang zum Sportplatz, so dass eine Bebauung zu einem Lückenschluss führen würde. Da die Flächen nördlich der Straßen ebenfalls bebaut sind, strebt die Stadt an, das Baurecht für diesen Bereich über eine Ergänzungssatzung herzustellen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche M 7 „Waldstedt-Ost“

Ortsteil: Waldstedt

Art der Nutzung: gemischte Baufläche

Bruttoflächengröße: 0,30 ha

Bemerkung: Diese Entwicklungsfläche liegt im Osten der Ortslage Waldstedt und soll der Erweiterung des nördlcih liegenden Gewerbetriebes dienen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Ansonsten erlauben die vorhandenen gemischten Bauflächen eine ausreichende Entwicklung. Für eine Nachverdichtung stehen Baulücken zur Verfügung, wobei der Flächennutzungsplan nicht die Verfügbarkeit dieser Flächen prüft. Gerade in den dörflich geprägten Siedlungen werden die als Baulücken geeigneten Flächen häufig als Hausgärten genutzt. Diese stehen im Regelfall nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Bei größeren Erweiterungen oder Neuansiedlungen von gewerblichen Betrieben sollen die vorhandenen Gewerbegebiete in Bad Langensalza aber auch in den Ortslagen genutzt werden.

Tab. 11: Flächenstatistik der gemischten Bauflächen der Stadt Bad Langensalza

Flächenstatistik gemischte Bauflächen	
Im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächen / Mischgebiete	121 ha
davon Planungsflächen	3,57 ha

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen werden weitgehend in Gewerbe- und Industriegebiete untergliedert. Beide Gebietsarten dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass Industriegebiete vorwiegend von Gewerbebetrieben genutzt werden sollen, die auf Grund ihrer Immissionen in anderen Baugebieten, also auch Gewerbegebieten, unzulässig sind. Relevant sind dabei vor allem Lärmemissionen, die u. a. bei einem Schichtbetrieb häufig die in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) zulässigen Orientierungswerte überschreiten. Des Weiteren dienen Industriegebiete auch der Unterbringung von Betrieben, die der Störfallanlagenverordnung unterliegen. Lediglich für die gewerbliche Entwicklungsfläche im Bereich des Sonderlandeplatzes erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob an diesem Standort ggf. ein begrenzter Zulässigkeitsrahmen sinnvoll ist.

Einzelhandel: Sowohl in Gewerbe- als auch in Industriegebieten (§§ 8 und 9 BauNVO) sind mit den Gewerbebetrieben aller Art auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies trifft in vergleichbarer Weise auch auf Misch- und Dorfgebiete sowie die urbanen Gebiete zu (§§ 5, 6 und 6a BauNVO). Eine Ausnahme hiervon sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit im Regelfall einer Verkaufsfläche von über 800 m². Entsprechende Einzelhandelsbetriebe sind in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ zu errichten (s. Sondergebiet Kap. 3.2.4). Gegenwärtig überschreiten elf Einrichtungen die Grenze der Großflächigkeit mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m². Für diese Betriebe erfolgt eine weitgehende Darstellung als Sondergebiete Einzelhandel. Eine Ausnahme hiervon betrifft den SB Markt Weyrauch im Osten des Gewerbegebietes Ost. Für diese Flächen erfolgt eine Darstellung als Gewerbegebiet entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und den weiterhin bestehenden Planungsabsichten der Stadt Bad Langensalza (keine weitere Entwicklung des Einzelhandels an diesem nicht integrierten Standort).

Gewerbe- und Industriegebiete

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich gegenwärtig zahlreiche Standorte mit einer Gewerbe-/ Industrienutzung. Diese Standorte sind teilweise durch die Nachnutzung bisheriger industrieller / gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Betriebsflächen und -hallen entstanden bzw. es wurden für diese Standorte Bebauungspläne zur weiteren Entwicklung aufgestellt (z.B. Wieglebener Kreuz und GE „Ost").
Größere Gewerbe- und Industriegebiete befinden sich im Norden (Gewerbegebiet Bad Langensalza „Nord"), im Osten mit den gewerblichen Bauflächen beiderseits der Tonnaer Straße und dem Gewebegebiet „Ost“, im Süden mit dem Gewerbegebiet Süd westlich der Gothaer Straße sowie den Flächen im Bereich „Vor dem Westtor / Poststraße".

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der folgenden Gewerbestandorte:

Tab. 12: Übersicht der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bad Langensalza

Lage	Bezeichnung	Planungsrecht
Aschara	Gewerbepark Aschara	unbeplanter Bereich, Aufstellungsbeschluss für Teilfäche zur Errichtung einer PV-FFA
	BPlan „Wieglebener Kreuz"	Bebauungsplan
Eckardtsleben	BPlan „Am Ballstädter Stieg"	Bebauungsplan
Henningsleben	Gewerbestandort Henningsleben	unbeplanter Bereich
Klettstedt	Gewerbestandort Klettstedt	unbeplanter Bereich
Bad Langensalza	Gewerbegebiet „Nord" (GE/GI)	Bebauungsplan mit Änderungen
	Gewerbestandort Homburger Weg	unbeplanter Bereich
	Gewerbegebiet „Ost“	Bebauungsplan
	Gewerbestandort Tonnaer Straße	unbeplanter Bereich (tlw. Bebauungsplan in Aufstellung
	Gewerbestandort Süd (beiderseits der Straße „Am Güterbahnhof")	unbeplanter Bereich
	Gewerbestandort Mitte (Poststraße bis Vor dem Westtor) u. a. TRACO	unbeplanter Bereich
	Kleinflächen (Illebener Weg, Sonderhäuser Straße)	unbeplanter Bereich
Merxleben	BPlan „Gewerbepark Merxleben"	Bebauungsplan
	BPlan „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad"	Bebauungsplan mit Änderungen
Nägelstedt	Gewerbestandort Nägelstedt	unbeplanter Bereich
Thamsbrück	BPlan Gewerbegebiet „Sundhäuser Weg"	Bebauungsplan
Wiegleben	Gewerbestandort Wiegleben	unbeplanter Bereich

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist auch zu prüfen, in welchem Umfang ggf. weitere Gewerbe- oder Industriegebietsdarstellungen erforderlich und sinnvoll sind. Hierzu wurden für die Gewerbe- und Industriegebiete > 2 ha die Daten der 2. Fortschreibung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Region Nordthüringen (2023) genutzt.

Hinweis: Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Thamsbrück „West“ mit einer Fläche von 9,4 ha wurde aufgehobe. Die Flächen sind wieder dem bauplanungsrechtlichen Außenberich zuzuordnen.)

Tab. 13: Übersicht zur Auslastung der Gewerbegebiete in der Stadt Bad Langensalza

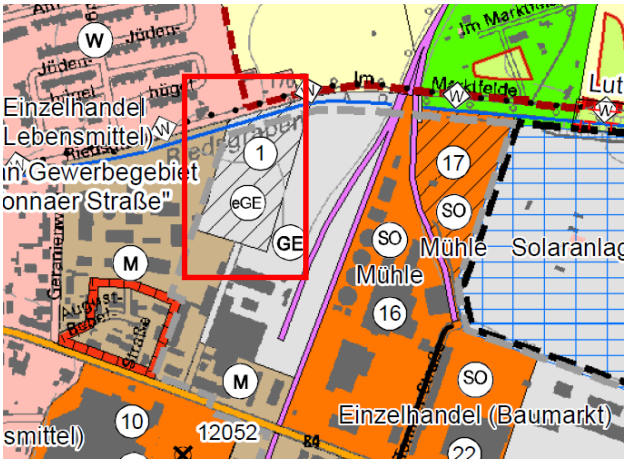
Lage	Bezeichnung	Größe ha	Freie Flächen ha	Auslastung	Bemerkung
Aschara	„Gewerbepark Aschara*	10,7	--	100 %	Bebauungsplan zur Ordnung und Gliederung erforderlich, Flächen im NO sollen als SO Solar genutzt werden.
	BPlan „Wieglebener Kreuz"*	10,8	--	100 %	Recyclingwerk
Eckardtsleben	BPlan „Am Ballstädter Stieg"*	4,4	0,4	91%	Rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor
Henningsleben	Gewerbestandort Henningsleben	4,6	--	100 %	Vorhandene Hallen und Flächen durch Branchenmix belegt

Klettstedt	Gewerbestandort Klettstedt	2,8	--	100 %	Vorhandene Hallen und Flächen durch Branchenmix belegt
Bad Langensalza	Gewerbegebiet „Nord" (GE/GI)*	42,5	--	100 %	Grundlage der Bebauung bildet eine Bebauungsplan.
	Gewerbestandort Homburger Weg*	11,5	--	100 %	---
	Gewerbegebiet „Ost“*	27,1	6,7	75 %	
	Gewerbestandort Tonnaer Straße*	10,4	--	100 %	Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren
	Gewerbestandort Süd (beiderseits der Straße „Am Güterbahnhof")*	23,9	4,1	66 %	Branchenmix, Bebauungsplan zur Ordnung und Gliederung erforderlich, tlw. Leerstand
	Gewerbestandort Mitte (Poststraße bis Vor dem Westtor) u. a. TRACO*	12,7	--	100 %	Keine Darstellung der Flächen des Thüringer Wollgarnspinnerei als GE-Flächen (--> Umnutzung)
	Kleinflächen (Illebener Weg, Sonderhäuser Straße, Lagerplatz F. Koch)	5,2	--	100 %	---
Merxleben	BPlan „Gewerbepark Merxleben"*	11,6	--	100 %	---
	BPlan „Erweiterung Firmengelände Brunnenbau Conrad"*	5,4	--	100 %	rechtskräftige Bebauungspläne zur Erweiterung eines vorhandenen Betriebes
Nägelstedt	Gewerbestandort Nägelstedt*	5,6	--	100 %	ehemalige landwirtschaftliche Anlagen mit Branchenmix gewerblicher Nutzungen
Thamsbrück	BPlan Gewerbegebiet „Sundhäuser Weg"	2,3	--	100 %	Nutzung vorhandener Halle, im Umfeld Solaranlagen (SO-Gebiet)
Wiegleben	Gewerbestandort Wiegleben	6,1		100 %	
Summe verfügbarer Flächen			11,2		weitgehend kleine Flächen, teilweise nicht verfügbar

*- Angaben gem. Regionalem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Region Nordthüringen (2023), 2. Fortschreibung: noch unbebaute Flächen, die bereits an Unternehmen veräußert bzw. optioniert wurden, werden nicht als freie, vermarktbare Flächen geführt.

Im Flächennutzungsplan werden einerseits zur Abrundung der vorhandenen Gewerbestandorte, aufgrund einer konkreten Nachfrage zu Flächenerweiterungen sowie andererseits zur Umsetzung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes bzw. des Entwurfs zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen ergänzende Gewerbe- und Industriegebietsflächen dargestellt. Damit werden auch die Voraussetzungen geschaffen, der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden. Mit Ausnahme einer Erweiterungsfläche für einen bestehenden Gewerbebetrieb in Aschara (Wieglebener Kreuz) erfolgen keine Darstellungen zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in den Ortsteilen. Es ist jedoch geplant, die vorhandenen Gewerbestandorte auch in den Ortsteilen zu sichern und zu entwickeln sowie bei Bedarf, Planungssicherheit mit einem Bebauungsplan zu schaffen (z. B. Gewerbepark Aschara, GE Nägelstedt).
Ausgehend von den nur noch sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Bauflächen strebt die Stadt Bad Langensalza an, in weiteren Bauleitplanverfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete selbständige Photovoltaikfreilfächenanlagen (PV-FFA) weitgehend auszuschließen. Damit wird berücksichtigt, dass es nicht sinnvoll und zielführend ist, voll erschlossene gewerbliche Bauflächen für PV-FFA zur Verfügung zu stellen.

geplante Gewerbegebietserweiterungen und –entwicklungen



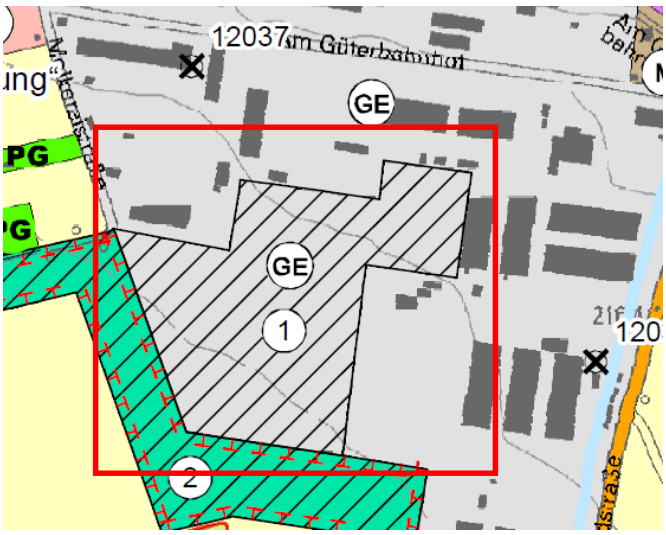
Fläche eGE 1 „Tonnaer Straße“

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	nördl. Tonnaer Straße
Art der Nutzung:	eingeschränktes Gewerbegebiet
Bruttoflächengröße:	1,3 ha

Bemerkung: Die Fläche nördlich der Tonnaer Straßen stellt eine Ergänzung dar zu den vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbestandortes Ost der Stadt Bad Langensalza. Mit der Darstellung soll die Fläche, die gegenwärtig vom Bauhof der Stadt Bad Langensalza genutzt wird einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden, ohne erstmalig über den vorhandenen Siedlungsbereich hinauszugehen. Die Einschränkungen für die Fläche ergeben sich in Folge immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erschließung kann dabei über die vorhandene Anbindung an die Tonnaer Straße erfolgen. Die Fläche soll vorrangig dem eigenen kommunalen Bedarf decken (Bauhof)

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

eGE 2: Das im Entwurf (2020) als eGE 2 dargestellte Gebiet nördlich des SO Mühle wird als Ergänzungsbereich für den Mühlenstandort (→ SO 17) weitergeführt.

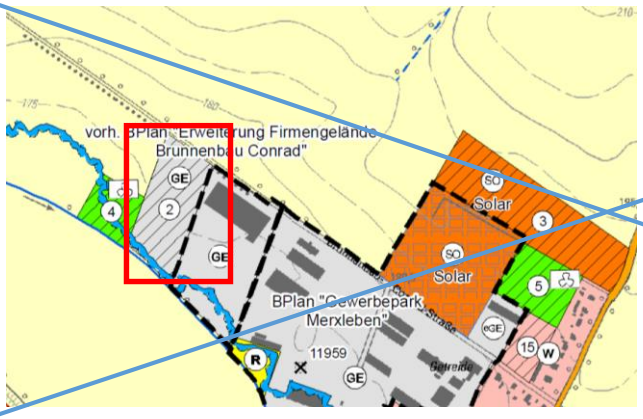


Fläche GE 1 „GE-Süd“ - Erweiterung

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	Gewerbestandort Süd
Art der Nutzung:	Gewerbegebiet
Bruttoflächengröße:	4,3 ha

Bemerkung: Diese Erweiterungsfläche des Gewerbestandortes „"Süd" wird im Norden und Osten von bestehenden Gewerbeflächen begrenzt. Die Erweiterungsfläche führt zu einer Abrundung des bestehenden Standortes und erlaubt die Ansiedlung auch von verkehrsintensiven Betrieben, da über die angrenzende Bundesstraße eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz möglich ist, ohne das Stadtgebiet zu belasten.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche GE 2 „Merxleben“

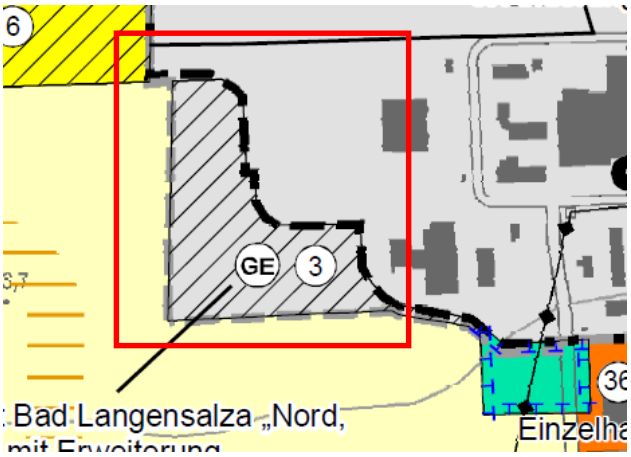
Ortsteil: Merxleben

Lage: 2. Erweiterung GE Brunnenbau Conrad

Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche

Bruttoflächengröße: 2,03 ha

Bemerkung: Für diese Fläche besteht inzwischen verbindliches Baurecht. Die Fläche wird zudem bereits teilweise gewerblich genutzt und entsprechend als Bestand übernommen.



Fläche GE 3 „Erweiterung GE Nord“

Ortsteil: Bad Langesalza

Lage: westl. GE Nord

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Bruttoflächengröße: 2,6 ha

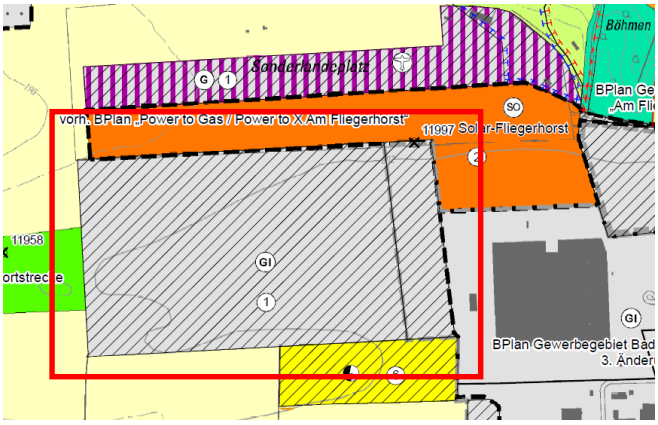
Bemerkung: Erweiterung für konkrete Bauvorhaben vorhandener Betriebe im Westen des Gewerbegebietes Nord. Erschließung über vorhandene Gewerbegebietsflächen bzw. über eine gesonderte Zufahrt im Süden des Erweiterungsbereiches.

Bebauungsplanverfahren wurde bereits eingeleitet.,

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 soll im Nordosten des Stadtgebietes von Bad Langensalza eine Industriegroßfläche (4.3.1 Z RP-NT) mit dem Ziel entwickelt werden, eine größere zusammenhängende Industriefläche anbieten zu können. Diese soll Teil eines strategischen Flächenpools für neue Unternehmensansiedlungen sein. Mit der Darstellung einer ca. 40 ha großen Industriefläche in westlicher Ergänzung des Gewerbegebietes Nord wird der o. g. Festlegung des Landesentwicklungsprogrammes entsprochen. Dabei wurde die Flächengröße zur Berücksichtigung der Belange der Luftfahrt sowie des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Power to Gas / power to X Am Fliegerhorst“ reduziert. Die Industriegroßfläche wird bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt, da für den östlichen Teil mit einer Fläche von 3,9 ha aufgrund benötigter Erweiterungsflächen für die Fa. Borbet Baurecht geschaffen wird. Für den westlichen Teil (25,8 ha) besteht eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Rechenzentrums, so dass die Fläche für konkrete Nutzungen vorbehalten wird.

geplante Industriegebiete



Fläche GI 1 „Industriegroßfläche Bad Langensalza“

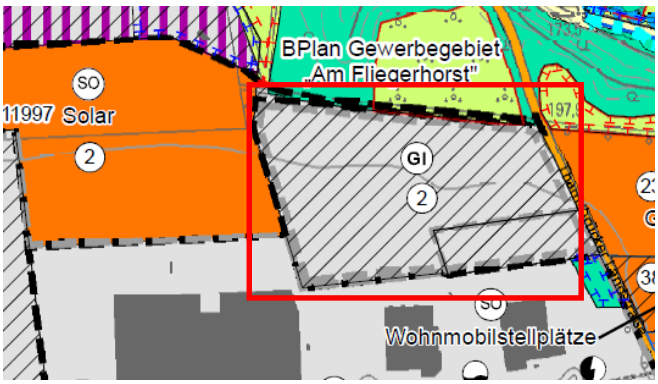
Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	zwischen B 247 (Umgehungsstraße) und GE Nord
Art der Nutzung:	Industriegebiet
Bruttoflächengröße:	29,82 ha

Bemerkung: Entwicklung einer Industriegroßfläche für eine große zusammenhängende Industriefläche gem. Vorgaben des LEP Thüringen 2025 sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen (Stand: 2018): (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Die vorliegende Abgrenzung entspricht dem gegenwärtigen Stand zur Entwicklung der Industriegroßfläche und berücksichtigt bereits eine Erschließungsmöglichkeit der Fläche. Es ist vorgesehen, dass der Standort in der vorliegenden Abgrenzung in die Unterlagen zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen übernommen wird. Die IHK Erfurt hat mit Stellungnahme vom 7. August 2018 den vorliegenden Standort ausdrücklich befürwortet, da in Bad Langensalza nur sehr begrenzt freie Gewerbeflächen vorhanden sind und zudem die größte verfügbare Fläche nur eine Größe von 2,5 ha aufweist. Der östliche Teil des Industriegebietes wurde bereits in die 4. Änderung des bestehenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord“ einbezogen, um dem Flächenbedarf der östlich angrenzenden Betriebe gerecht zu werden. Für den westlichen Teil sollen mit der Darstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Rechenzentrums geschaffen werden.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



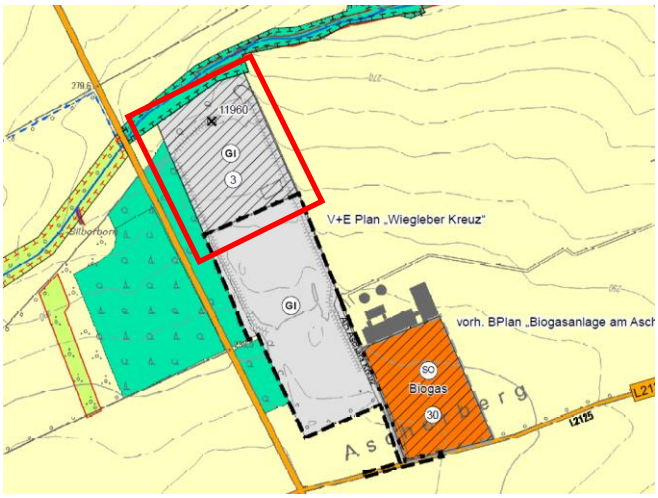
Fläche GI 2 „Thamsbrücker Straße“

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	südl. Str. am Fliegerhorst
Art der Nutzung:	Gewerbegebiet
Bruttoflächengröße:	7,6 ha

Bemerkung: Diese Planungsfläche wird im Süden und Westen von gewerglichen Nutzungen und im Norden und Osten von Verkehrsflächen begrenzt. Mit dem Standort wird eine „Lücke“ geschlossen. Aufgrund der Entfernung zu zu Wohnzwecken genutzten Bereichen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Für Teile der Fläche GI 2 besteht bereits eine Nachfrage durch Betriebe, die sich unmittelbar südlich an das Gebiet anschließen (Einbeziehung in das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord“).

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche GI 3 „Erweiterung GI Kreuz Wiegleben"

Ortsteil: Wiegleben

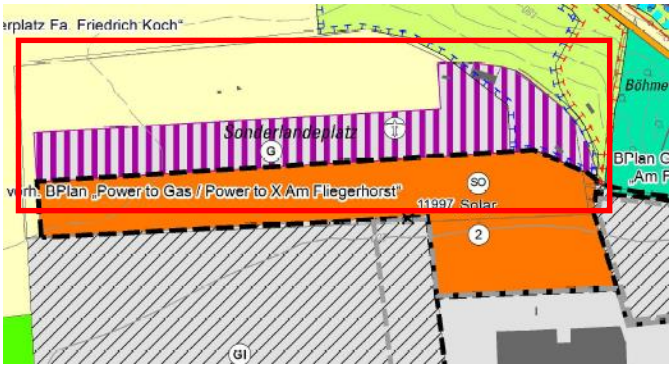
Lage: nördlich Kreuz Wiegleben

Art der Nutzung: Industriegebiet

Bruttoflächengröße: 6,5 ha

Bemerkung: Nördlich des Wieglebener Kreuzes befindet sich ein industriell genutzter Bereich, der geringfügig in nördliche Richtung auf bereits vorbelastete Flächen erweitert werden soll (Betriebserweiterung). Ausgehend von der Lage sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



Fläche G 1 „Fliegerhost"

Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: Bereich Fliegerhorst

Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche

Bruttoflächengröße: 10,0 ha

Bemerkung: Bei Aufgabe der Nutzung des Sonderlandeplatzes ist eine gewerbliche Nachnutzung dieser Fläche vorgesehen. Dabei schließt der Bereich unmittelbar an eine PV-Anlage an. Die Entwicklung ist auch in Verbindung mit dem südlich gelegenen GI 1 (Industriegroßstandort) zu sehen. Aufgrund der abgelegenen Lage sind keine bzw. nur geringe immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Zusammenfassung: Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in Bad Langensalza berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Bestand sowohl in Bad Langensalza selbst als auch in den Ortsteilen. Die vorhandenen Gebiete sind weitgehend ausgelastet bzw. es stehen nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung. Für die Standortorte „Gewerbegebiet Süd", „Gewerbepark Aschara", Gewerbestandort „Nägelstedt" und die gewerbliche Nutzung an der Tonnaer Straße sind Bebauungspläne erforderlich, um die Flächen zu ordnen und um eine bedarfsgerechte Erschließung zu ermöglichen. Hierzu wurde bereits der Bebauungsplan „Tonnaer Straße" aufgestellt, der den Zulässigkeitsrahmen für die Flächen nördlich der Tonnaer Straße regeln soll.

Ergänzend werden im Flächennutzungsplan insgesamt sieben Flächen im Umfang von 68,8 ha für eine gewerbliche Nutzung zusätzlich zum Bestand mit folgenden Zielen dargestellt,

Tab. 14: geplante gewerbliche Entwicklungsflächen

Nr.	Bezeichnung	Bemerkung	Fläche (ha)	davon		
				Vorgabe RP-NT	konkrete Entwicklung	Angebotsfläche
eGE 1	„Tonnaer Straße"	Schaffung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in integrierter Lage von Bad Langensalza für den kommunalen Bedarf	1,3		1,3	

GE 1	„GE-Süd“ - Erweiterung	Angebotsplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Süd“ mit günstiger Verkehrsanbindung und gerinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten	4,3			4,3
GE 2	„Merxleben“	Bebauungsplan rechtskräftig und bebaut, → entfällt	---			
GE 3	„Erweiterung Gewerbegebiet Nord“	Erweiterunsfläche für vorhandene, angrenzende Betriebe bzw. Ansiedlung	2,6		2,6	
GI 1	„Industriegroßfläche Bad Langensalza“	Standortentwicklung mit überregionaler Bedeutung, östlicher Bereich Teil eines Aufstellungsverfahrens für eine Betriebserweiterung, westlicher Teil Plangebiet für ein Rechenzentrum	29,8	29,8	29,8	
GI 2	„Thamsbrücker Straße	teilweise Erweiterungsfläche für vorhandenen Betrieb und ergänzende Angebotsflächen	7,6		1,2	6,4
GI 3	„Erweiterung GE Kreuz Wiegleben“	Erweiterungsfläche eines vorhandenen Betriebes	6,5		6,5	
G 1	Fliegerhorst	Festsetzung einer gewerblichen Nachnutzung für die Fläche des bisherigen Sonderlandeplatzes	10,0	(10,0)		10,0
Summe			62,1	39,8	41,4	20,7

Konkrete Bedarfsflächen. Zur Deckung des dringenden Flächenbedarfs vorhandener Betriebe im Umfang von 14,4 ha soll der Bebauungsplan GE „Nord“ um Flächen im angegebenen Umfang erweitert werden. Diese Flächen stehen damit für weitere Neu- bzw. Umsiedlungen anderer Betriebe nicht zur Verfügung.

Angebotsflächen: Als Angebotsflächen werden zwei Flächen im Umfang von 10,7 ha zusätzlich als Gewerbe- bzw. Industriegebiete dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Abrundung bzw. Ergänzung vorhandener gewerblich genutzter Flächen. Beide Angebotsflächen befinden sich dabei in Bad Langensalza. Sie umfassen damit eine Fläche von 5,2 % der bestehenden gewerblich genutzten Flächen, was zu einer angemessenen und bedarfsgerechten Erweiterung führt. Hinzu kommt die Fläche des bestehenden Sonderlandeplatzes, die im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Im Gegenzug zu den ergänzenden gewerblichen Bauflächen wurde in den vergangenen Jahren das Baurecht für eine bisher vorgesehene gewerbliche Nutzung für die Flächen des Bebauungsplanes GE „West" in Thamsbrück im Umfang von 15,96 ha zurückgenommen, was im Umfang über den ergänzend dargestellten Angebotsflächen liegt.

Tab. 15: Flächenstatistik der gewerblichen Bauflächen der Stadt Bad Langensalza

Flächenstatistik gewerbliche Bauflächen	
Im Flächennutzungsplan dargestellte gewerblichen Bauflächen, Gewerbe- und Industriegebiete	269 ha
davon Planungsflächen G	10,0 ha
davon Planungsflächen GE (eGE und GE)	8,2 ha
davon Planungsflächen GI	43,9 ha

3.2.4 Sonderbauflächen

Als Sondergebiete können sowohl Flächen dargestellt werden, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) als auch solche Gebiete, die sich wesentlich von den Baugebieten gem. § 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Im

Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von 41 Sondergebieten, für die bereits die konkrete Nutzung angegeben wird. Hierbei handelt es sich sowohl um Bestands- als auch um Planungsflächen.

Auf der Planzeichnung ist eine Liste der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete abgedruckt, wobei gegenüber dem 2. Entwurf Ergänzungen erfolgen. Andererseits wird an der Darstellung von den fünf folgenden, bisher geplanten Sondergebieten nicht festgehalten: SO „Einzelhandel Möbel“ (Nr. 1), SO „Einzelhandel Riedsgraben“ (Tennstedter Straße, Nr. 12), SO „Solar Ost“ (Nr. 18), SO „Freizeit Panzer Arena“ (Nr. 29) und SO „Solar ehemaliges Kraftwerk“ (Nr. 32). Die nachfolgende Nummerierung bezieht sich auf die Angaben in der Tabelle zu den Sondergebieten in der Planzeichnung.

Sondergebiete „Einzelhandel/Handel“ (Nrn. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 22, und 36)

Mit Ausnahme von Ufhoven wird durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe (v. a. im Segment Lebensmittel) die Nahversorgung in allen Bereichen des Stadtgebietes von Bad Langensalza sichergestellt. In den einzelnen Ortsteilen sind keine größeren Lebensmittelmärkte vorhanden. Hier übernimmt die Stadt mit ihren Handelseinrichtungen die Grundversorgungsleistung. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im eigentlichen Zentrum (Darstellung im FNP als M) scheiterte in den vergangenen Jahren grundsätzlich an einer verfügbaren Baufläche in entsprechender Größe. Im kleinparzelligen Zentrum stehen entsprechende Flächen für den eigentlichen Markt sowie die erforderlichen Parkstellflächen nicht zur Verfügung. Zudem wäre eine solcher Markt mit einem wesentlich höheres Verkehrsaufkommen im Zentrum verbunden.

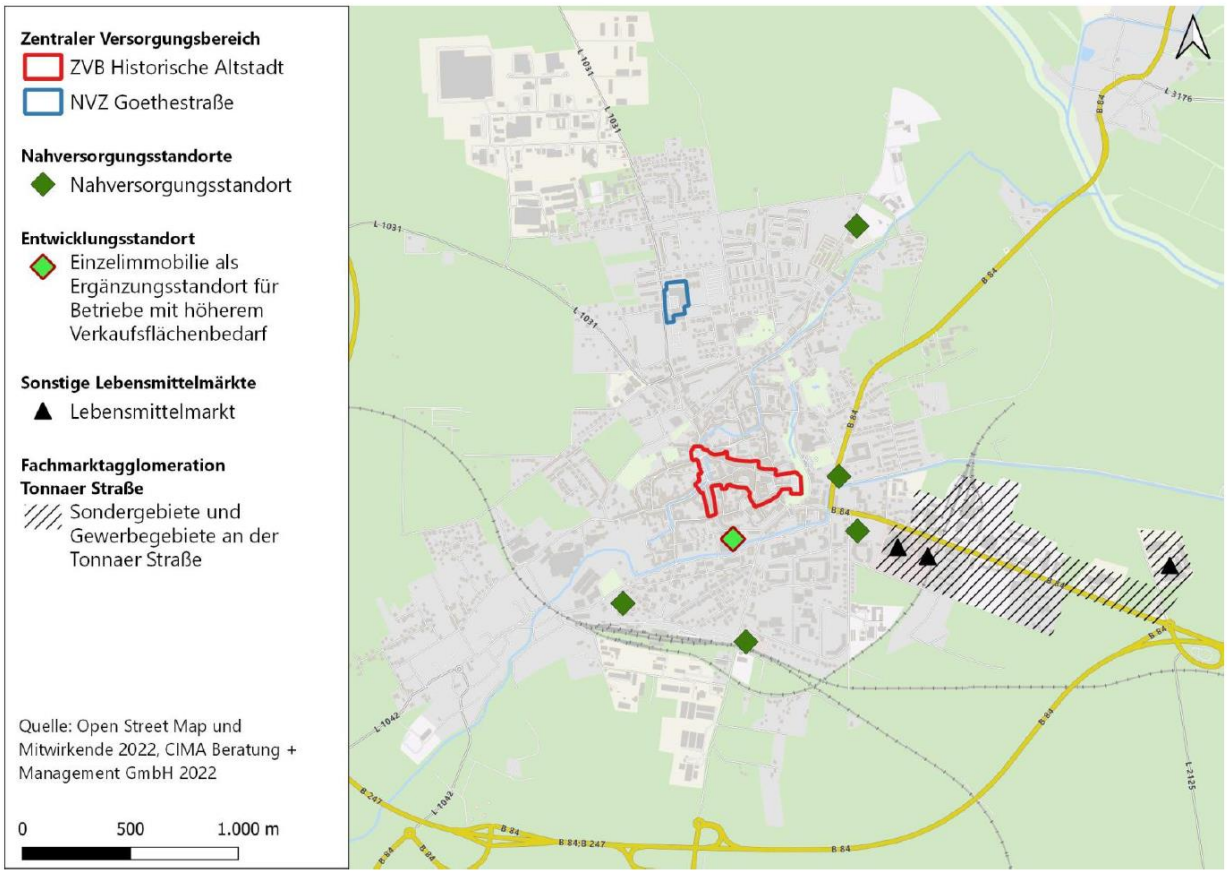


Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur Bad Langensalza (aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Langensalza (2022)

Mit der Darstellung der Sondergebiete „Einzelhandel" beabsichtigt die Stadt Bad Langensalza die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels i. S. d. § 11 Abs. 2 BauGB zu steuern und zu reglementieren. Es soll einerseits eine Nahversorgung in allen Bereichen der Stadt sichergestellt und andererseits einem Wildwuchs von s. g. „Supermärkten auf der grünen Wiese" bzw. an den größeren Einfallstraßen entgegengewirkt werden. Damit sind großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von im Regelfall über 800 m², die sich auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, außerhalb der dargestellten Sondergebiete nicht zulässig. Zur Umsetzung dieses Ziels sowie zur Sicherung des Einzelhandels im Zentrum beabsichtigt die Stadt Bad Langensalza im Rahmen von Aufstellungs- oder Änderungsverfahren von Bebauungsplänen, großflächige Einzelhandelsbetriebe v. a. in den Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen, sofern der Flächennutzungsplan keine anderweitigen Vorgaben enthält. Grundlage der nachfolgenden Darstellungen von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist das durch den Stadtrat der Stadt Bad Langensalza beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022).

Im Flächennutzungsplan erfolgt für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Handelsstandorte mit Ausnahme des Verbrauchermarktes Weyrauch und des Einzelhandelsstandortes Tennstedter Straße (Norma) eine Darstellung als SO „Einzelhandel“ mit ergänzenden Angaben zum zulässigen Sortiment, wobei die Darstellungen für die Sondergebiete am Rasenmühlenweg (derzeit REWE) und an der Thamsbrücker Straße (Garnison I) aus bestehenden Bebauungsplänen übernommen werden. Des Weiteren erfolgt im Flächennutzungsplan zur Sicherung und Förderung der wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche die Übernahme der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ und des Nahversorgungszentrums „Goethestraße“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB. Der Einzelhandelsstandort Tennstedter Straße wird nicht als Sondergebiet dargestellt, da die zur Verfügung stehende Fläche für einen großflächigen Handelsbetrieb nicht ausreichend ist. In der dargestellten Baufläche sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 800 m² im Regelfall zulässig.

Tab. 16: Einzelhandelsstandorte der Stadt Bad Langensalza und ihre Darstellungen im Flächennutzungsplan

Standort	**Sortiment**	**Darstellung im FNO**	**Bewertung gem. Einzelhandel- und Zentrenkonzept**
Rasenmühlenweg	Supermarkt	SO „Einzelhandel Lebensmittel / Drogerie“ Nr. 9	Objekt in randstädtischer Lage mit wichtiger Versorgungsausrichtung zu den nordöstlichen Wohnquartieren. Ausreichende Verkaufsflächengröße im modernen Neubau. Modernisierungs- und Erweite-rungsbedarf in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.
Tonnaer Straße	Discounter (Aldi), Drogist und geplante Verlagerung Verbrauchermarkt (Kaufland)	SO „Einzelhandel“ (Lebensmittel, Drogerie / Verbrauchermarkt) Nr. 10	Objekt mit angrenzender gewerblicher Lage und vergleichsweise geringfügiger Wohngebietsanbindung. Ausreichende Verkaufsflächengröße in modernem Neubau. Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Westlich des ALDI-Marktes liegt die Fläche für die geplante Verlagerung des Verbrauchermarktes „Kaufland“. Aufgrund der hierzu vorliegenden Baugenehmigung wird die Verlagerungsfläche in das Sondergebiet 10 einbezogen.
Tonnaer Straße	Discounter (Netto)	SO „Einzelhandel (Lebensmittel)“ Nr. 11	Solitärobjekt mit guter Wohngebietseinbindung. Ausreichende Verkaufsflächengröße in modernem Funktionsbau. Bestandssicherung empfohlen. Zukünftige Verkaufsflächenerweiterung möglich. Deutliche Wettbewerbsauseinandersetzung mit verlagertem Kaufland Verbrauchermarkt.

Lindenbühl	Verbrauchermarkt (Kaufland)	SO „Einzelhandel“ (Lebensmittel) Nr. 13	Solitärobjekt in sehr guter städtebaulich integrierter Lage. Nachnutzung bei Verlagerung Kaufland an Tonnaer Str. durch Lebensmittelmarkt wünschenswert.
Poststraße	Discounter (Norma)	SO „Einzelhandel“ (Lebensmittel) Nr. 14	Objekt in gewerblicher Lage mit geringer Wohngebietsanbindung, aber mit wichtiger Versorgungsausrichtung zum Stadtteil Ufhoven, in dem größere Siedlungsbereiche ohne fußläufige Nahversorgungsanbindung bestehen.
Hannoversche Straße	Discounter (Netto)	SO „Einzelhandel“ (Lebensmittel) Nr. 15	Solitärobjekt mit vergleichsweise geringfügiger Wohngebietsanbindung. Unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße im alten Funktionsbau. Möglichkeit zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung vorhanden.
Goethestraße	Supermarkt	SO „Einzelhandel“ (Lebensmittel, Schuhe, Zoobedarf, Multisortimentsmarkt) Nr. 19	Objekt in integrierter Lage und guter Erreichbarkeit. Ausreichende Verkaufsflächengröße, Immobilie jedoch modernisierungsbedürftig. Verkaufsflächenerweiterung mit Modernisierung wahrscheinlich und sinnvoll.
Im Gewerbegebiet (Gewerbegebiet Ost)	Verkaufsmarkt Weyrauch	GE gem. bestehendem Bebauungsplan	Solitärobjekt in städtebaulich nicht integrierter Gewerbegebietslage Die Stadt Bad Langensalza unterstützt keine Erweiterung der Handelseinrichtung.

Einzelhandelsentwicklung Kaufland-Verlagerung: Hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels wurde in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan die geplante Verlagerung des Verbrauchermarktes am Lindenbühl in die Tonnaer Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesondert untersucht und bewertet. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung dieser Bewertung. Das Unternehmen KAUFLAND begründet die geplante Verlagerung mit einer nicht mehr marktkonformen Immobilie, d. h. dass das vorhanbende Gebäude nicht mehr den Kunden- und Betreibererfordernissen hinsichtlich Größe und damit Artikelauswahl sowie den Erfordernissen des Anlieferverkehrs, der Lagerung und Warenbestückung entspricht. Am geplanten Standort an der Tonnaer Straße ist ein Ersatzneubau mit einer erweiterten Verkaufsfläche von 3.750 m² vorgesehen. Aufgrund der Umgebungsbebauung am Lindenbühl ist eine Erweiterung am Bestandsort nicht realisierbar.

Im Folgenden werden die Bewertungen der möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer Verlagerung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza übernommenn.

Auswirkungen auf die Mittelzentrale Versorgungsfunktion: Es besteht die Möglichkeit, dass sich das Unternehmen KAUFLAND ohne Verlagerungs- und Erweiterungsmöglichkeit perspektivisch aus Bad Langensalza zurückzieht, was zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss führen würde. … Der Kaufland-Verbrauchermarkt zieht Kunden aus dem Umland Bad Langensalzas und stärkt so die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Bad Langensalza im Einzelhandelsbereich.“

Wirkung auf die historische Altstadt: Aktuell hat der Kaufland-Markt am Standort Lindenbühl keine wesentlichen Kundenzuführungseffekte für den ZVB „Historische Altstadt“. Der Markt befindet sich solitär in gut integrierter Wohngebietslage ohne eine Verbindung zur den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in der Altstadt.

Wirkung auf die fußläufige Nahversorgung und Nahversorgungsstandorte: Derzeit ist nicht klar, ob sich am Lindenbühl ein anderer Lebensmittelmarkt ansiedeln wird. Die fußläufige Nahversorgung in dem kleinen Teilraum des Standortes Lindenbühl würde sich durch die Kaufland-Verlagerung und ohne entsprechende Nachbelegung durch einen Lebensmittelanbieter vergleichsweise also etwas verschlechtern. Allerdings wäre für die Einwohner*innen innerhalb eines fußläufigen 500 - 600 m-Radius immer noch ein Lebensmittelmarkt erreichbar, so dass keine Versorgungslücken im Nahversorgungsnetz entstehen würden. Vor allem die Nahversorgungsstandorte Poststraße (Norma) , Hannoversche Straße (Netto) sowie der Lebensmittelmarkt in der Altstadt (TEGUT) können von der Verlagerung profitieren, da sich die Abstände zu diesen vergrößern.

Risiko eines großen Immobilienleerstandes am Stadtzentrum: Findet sich kein Nachmieter für die Immobilie am Lindenbühl, würde es in der Kernstadt und nahe der historischen Altstadt zu einem großen Immobilienleerstand kommen. Dieses Risiko ist nach aktueller Sachlage extrem gering. Die Immobilie selbst hat noch einen hohen Wert. Zudem liegen bereits Nachfragen entsprechender Interessenten vor. Angesichts der insgesamt geringen Flächenverfügbarkeiten in Bad Langensalza erscheint es auch marktseitig unwahrscheinlich, dass die Immobilie nicht mehr genutzt wird.

Verkehr: Als Verbrauchermarkt mit deutlich überörtlichem Einzugsgebiet und einer für Lebensmittelanbieter typischen hohen Kundenfrequenz ist die Lage an der Tonnaer Straße (Bundesstraße 84) günstiger. Die Verringerung des Verkehrsaufkommen am Standort Lindenbühl kann für Anwohnende im Wohnumfeld positiv bemerkbar sein. Dies bleibt auch, wenn sich andere Einzelhandelsbetriebe mit Waren des aperiodischen Bedarfs hier ansiedeln, die aufgrund ihres Angebotes keine gleichwertigen Kundenfrequenzen aufweisen.

Aus gutachterlicher Sicht schätzt die cima die Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes von der Straße Lindenbühl an die Tonnaer Straße als städtebaulich verträglich und günstig ein. Speziell der Betriebstyp Verbrauchermarkt mit überörtlichem Einzugsgebiet und Versorgungsfunktion ist an der Bundesstraße und etwas außerhalb des Stadtzentrums günstiger platziert, als in einer reinen Wohngebietslage. Darüber hinaus sollten in Zukunft jedoch keine weiteren Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entlang der Tonnaer Straße angesiedelt werden.

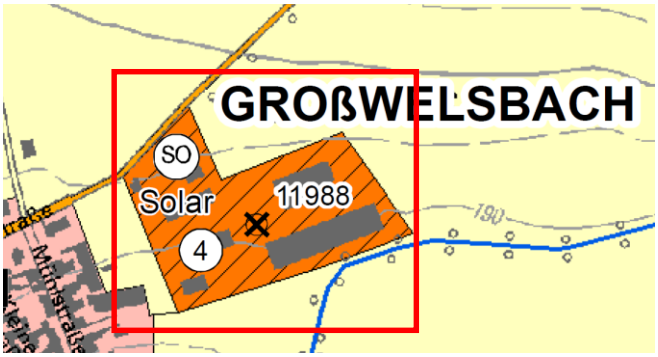
→ Ausgehend von dieser Bewertung sowie der bereits vorliegenden Baugenehmigung für die Verlagerung des Verbrauchermarktes werden der bestehende Standort des Verbrauchermarktes am Lindenbühl sowie der geplante Standort an der Tonnaer Straße als Sondergebiete Einzelhandel mit einer ergänzenden Sortimentsvorgabe dargestellt.

Als Sondergebiete für den großflächigen Handel werden zudem die Flächen des Baumarktes in der Tonnaer Straße (SO 22) sowie das bestehende Möbelhaus am Homburger Weg (SO 36) dargestellt. Mit der Darstellung der Sondergebiete dokumentiert die Stadt den Planungswillen, diese Standorte für die derzeitige Nutzung zu sichern.

Sondergebiete „Solar" / Sondergebiet „Photovoltaik" (Nrn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 18, 24, 25, 28, 31, 34,39, 40 und 41)

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza wurden in den vergangenen Jahren mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die für sich alleine bzw. in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung den Bau von Solaranlagen ermöglicht haben (Bad Langensalza Gewerbegebiet „Ost“, Illeben, Thamsbrück, Merxleben). Die Flächen wurden entsprechend als Sondergebiet mit der jeweils angegebenen Nutzung nachrichtlich übernommen. Da die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen immer mehr an Bedeutung gewinnt (s. a. § 2 EEG), wurden im

Zeitraum des Aufstellungsverfahrens für den FNP weitere Bebauungspläne für diese Art der Nutzung aufgestellt und abgeschlossen. Zudem befinden sich mehrere Gebiete in der Planung bzw. wurden die Planverfahren bereits abgeschlossen (SO 24 – Solar-Garnison II, SO 31 – Solarpark Aschara).
Vor dem Hintergrund der fortlaufenden Änderungen in der Rechts- und Vergütungslage für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) hat sich die Stadt Bad Langensalza dazu entschieden, im Flächennutzungsplan, mit zwei Ausnahmen, keine weiteren konkreten Flächen für PV-FFA darzustellen. Vielmehr wurden in einer gesonderten Standortprüfung Flächen ermittelt, die als Standorte für PV-FFA auf der Grundlage gewählter Kriterien generell geeignet sind. Bei einer Nachfrage nach Flächen für PV-FFA sollen diese Flächen entsprechend genutzt werden, wobei auch für diese Anlagen im Regelfall ein im Verfahren ergebnisoffener Bebauungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist. Eine Ausnahme hiervon machen zwei ausgewählte Standorte im Gebiet der Stadt Bad Langensalza, für die eine Darstellung als Sondergebiet Solar (= PV-FFA) gewählt wurde.
Die im Flächennutzungsplan dargestellten zusätzlichen Sondergebiete Solar umfassen eine Fläche von 4,4 ha. Bei diesen Flächen handelt es sich mit einer ehemaligen Stallanlage sowie einer ehemaligen Deponiefläche um stark vorbelastete Flächen, die generell gem. G 3.21 RP-NT als Eignungsflächen eingestuft werden.

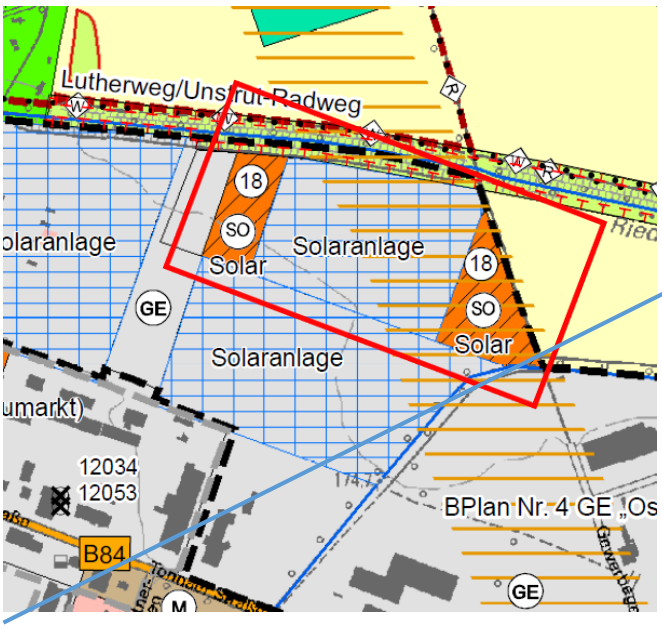


Fläche SO 4 „Solar Großwelsbach“

Ortsteil:	Großwelsbach
Lage:	ehem. Stallanlage im Osten der Ortslage
Art der Nutzung:	SO Solar
Bruttoflächengröße:	2,5 ha

Bemerkung: Die Fläche der ehemaligen Stallanlage soll langfristig beräumt und einer Nachnutzung zugeführt werden. Aufgrund der umfassenden Vorbelastungen ist es sinnvoll, diese Fläche für eine PV-FFA in Anspruch zu nehmen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht



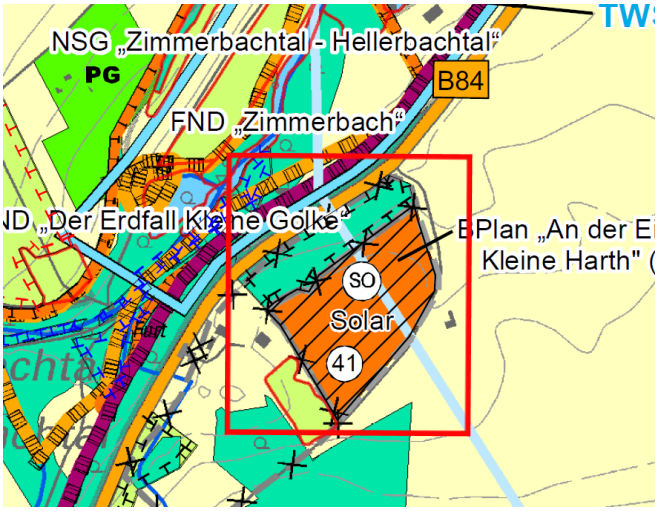
Fläche SO 18 „Solar-GE Ost“

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	nördliche Tonnaer Straße
Art der Nutzung:	SO Solar
Bruttoflächengröße:	1,8 ha

Bemerkung: Im Bereich des Gewerbegebietes „Ost“ wurden die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes u. a. aufgrund der Erdfallgefahr weitgehend mit Solarmodulen bebaut. Dabei sind noch zwei Restflächen vorhanden, für die eine anderweitige gewerbliche Nutzung aufgrund des erforderlichen Erschließungsaufwandes und der geringen Größe nicht sinnvoll ist. Sie sollen daher ergänzend zu den vorhandenen Anlagen mit Solaranlagen entwickelt werden.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Das Sondergebiet SO 18 „Solar GE-Ost“ wird gestrichen. Die Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ dargestellt. Damit ist eine generelle gewerbliche Nutzung zulässig, die auch den Bau von PV-FFA auf diesen Flächen ermöglicht.



Fläche SO 41 „Solar Eisenacher Straße“

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	an der Eisenacher Straße
Art der Nutzung:	SO Solar
Bruttoflächengröße:	1,9 ha

Bemerkung: Auf der Fläche der ehemaligen Deponie an der Eisenacher Straße soll eine PV-FFA errichtet werden. Bei Deponien handelt es sich aufgrund der umfassenden Vorbelastungen und sehr eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten um bevorzugte Standorte für PV-FFA. (G 3-21 RP-NT). Da von PV-FFA im Regelfall keine Belastungen ausgehen, wird seitens der Stadt eine Vereinbarkeit mit der vorliegenden TWSZ gesehen.

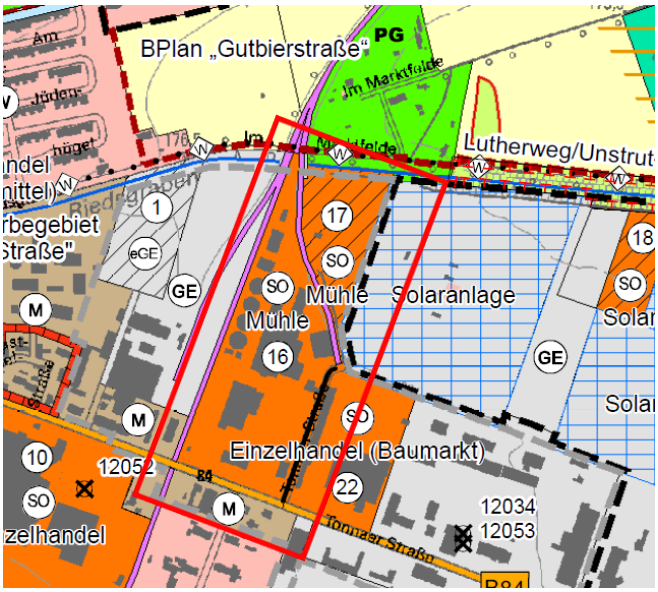
Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Sondergebiet „Biogas“ (Nr. 30)

Am Wieglebener Kreuz soll eine Biogasanlage (SO 30) entstehen, die ausgehend von der angestrebten Produktionskapazität nicht der Privilegierung des § 35 BauGB unterliegt. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet „Wieglebener Kreuz“ sowie angrenzend an eine Stallanlage. Durch die günstige Verkehrsanbindung sind auch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den angrenzenden Siedlungsbereichen zu erwarten. Die Anlage dient dem Einsatz erneuerbarer Energien und entspricht damit auch den Anforderungen des § 2 EEG. Als Grundlage zur Umsetzung der Biogasanlage wurde bereits das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet.

Sondergebiete „Mühle“ (Nrn. 16 und 17)

Nördlich der Tonnaer Straße befindet sich der Betriebsstandort einer überregional bedeutenden Getreidemühle, der aufgrund der vorhandenen weithin sichtbaren Gebäude (Mühle und Silos) hinsichtlich des Stadtbildes und als Wirtschaftsbetrieb von besonderer Bedeutung ist. Aufgrund dieser Bedeutung und der damit verbundenen Anforderungen an die anschließende verbindliche Bauleitplanung wird der bestehende Standort mit seinen Anlagen (SO Mühle 1) und einer Erweiterungsfläche (SO Mühle 2) im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Damit dokumentiert die Stadt, dass an diesem Standort eine allgemeine gewerbliche Nutzung nicht geplant ist. Ziel ist vielmehr die Sicherung des vorhandenen Betriebes mit der Möglichkeit einer begrenzten Erweiterung. Die Sondergebiete Mühle liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Tonnaer Straße“.



Fläche SO 16/SO 17 „Mühle 1“/“Mühle 2“

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	nördl. Tonnaer Straße
Art der Nutzung:	SO Mühle
Bruttoflächengröße:	3,8 ha / 1,3 ha

Bemerkung: Die Sondergebiete „Mühle“ werden zur Sicherung und Erweiterung einer vorhandenen Getreidemühle mit überregionaler Bedeutung dargestellt. Der Standort befindet sich in integrierter Lage und ist über die Tonnaer Straße bereits weitgehend vorhanden. Das SO „Mühle 2“ ist über das bestehende Betriebsgelände zu erschließen. Da der Standort ausschließlich für die Sicherung und Entwicklung des Mühlenbetriebes entwickelt werden soll, erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

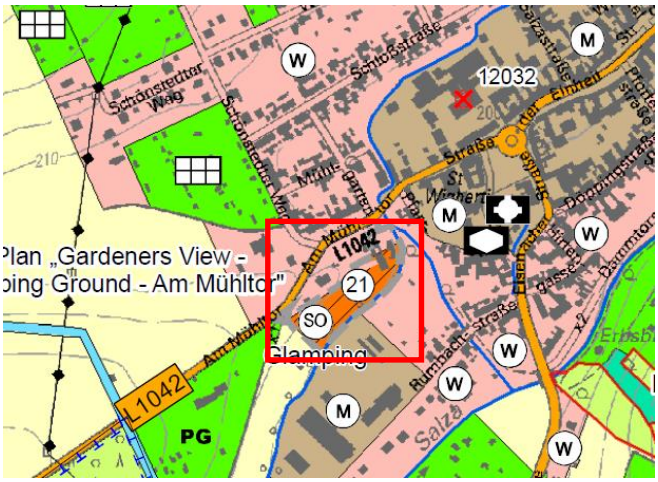
Sondergebiet „Gartenbau/Bauhof“ (Nr. 37)

Unmittelbar südlich der geplanten Glampinganlage (SO 21 Ferienhäuser) in Ufhoven befinden sich Flächen des städtischen Bauhofes sowie ein Gartenbaubetrieb. Mit den getroffenen Darstellungen soll der kommunale Planungswille dokumentiert werden, dass diese Nutzungen an den bestehenden Standorten fortgesetzt werden sollen.

Sondergebiete „Hotel“ (Nr. 20), „Ferienhäuser“ (Nr. 21), „Wohnmobilstellplatz“ (Nr. 38) und „Gaststätte/Übernachtung Harthaus“ (Nr. 27)

Die Stadt Bad Langensalza ist Kurort und wird zugleich als regional bedeutsamer Tourismusort gem. Z 4-5 RP-NT ausgewiesen. Dieser bedeutsame Tourismusort ist als Schwerpunkt des Tourismus zu entwickeln und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. Dabei kommt dem Thema „Übernachtungsmöglichkeiten“ hinsichtlich der Darstellungen im Flächennutzungsplan eine besondere Bedeutung zu. Hotels sind dabei in fast allen Baugebieten zulässig und werden daher im Regelfall nicht gesondert dargestellt. Die Stadt macht hierbei für drei Standorte eine Ausnahme.

Sondergebiet „Hotel“ (SO 20): Unmittelbar westlich der Friderikentherme wurde das Hotel „Sante Royale“ errichtet, dass aufgrund seiner Größe, Lage und seines Angebotes für die Stadt Bad Langensalza von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Tourismusentwicklung ist. Ungeachtet des bestehenden Bebauungsplanes „Gartenstadt“, der für den Hotelbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt hat, wird die Hotelanlage als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt, um die Voraussetzungen für ggf. erforderliche Erweiterungen zu schaffen. Der Standort wird dabei aus dem Bestand übernommen.



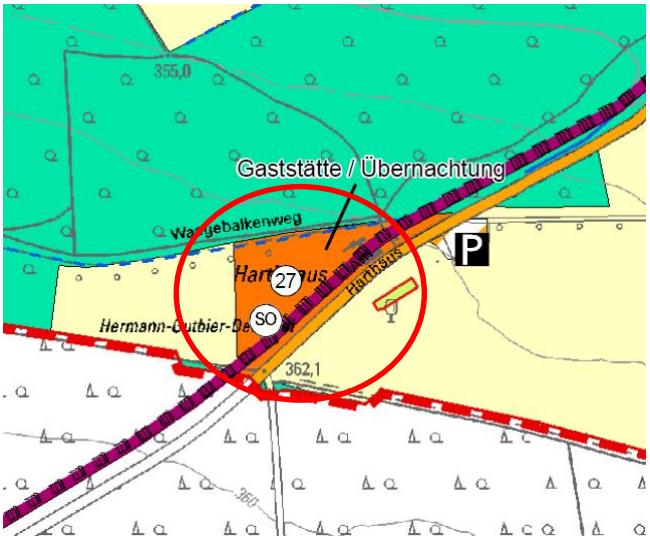
Fläche SO 21 „Ferienhäuser“

Ortsteil:	Bad Langensalza
Lage:	im Südwesten - Am Mühltor
Art der Nutzung:	SO Ferienhäuser
Bruttoflächengröße:	0,6 ha

Bemerkung: Im Südwesten von Bad Langensalza soll mit dem Sondergebiet „Ferienhäuse“ die Voraussetzung für ein gänzlich anderes Übernachtungskonzept geschaffen werden. Hier soll in Siedlungsrandlage ein Campingplatz mit einem Luxus-Angebot geschaffen werden. Für dieses Vorhaben wurde bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO 38): In Bad Langensalza besteht bereits ein kleiner Wohnmobilstellplatz von 16 Stellplätzen auf dem Parkplatz an der Böhmerstraße in unmittelbarer Nähe zur Friederiken-Therme. Vor allem in den Sommermonaten übersteigt die Nachfrage das Angebot. Es ist daher vorgesehen, im Norden von Bad Langensalza an der Thamsbrücker Straße durch die Darstellung eines Sondergebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ergänzenden Wohnmobilstellplatz zu schaffen.



Fläche SO 27 „Gaststätte/Übernachtung Harthhaus“

Ortsteil:	Grumbach
Lage:	B 84 Richtung Eisenach
Art der Nutzung:	SO Gaststätte/Übernachtung Harthhaus
Bruttoflächengröße:	2,2 ha

Bemerkung: Südwestlich von Bad Langensalza befindet sich an der B 84 das historische Ausflugslokal Harth-Haus. Um das Angebot v. a. hinsichtlich von Übernachtungsmöglichkeiten zu erweitern, soll für den im Außenbereich liegenden Bereich an der B 84 ein Sondergebiet dargestellt werden. Mit dem Sondergebiet werden die ausschließlichen Voraussetzungen für die genannte Entwicklung geschaffen.

Umweltfachliche Bewertung: s. Umweltbericht

Sondergebiet „Garagen“ (Nr. 33)

Im Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Nord“ wurde u. a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Garagen festgesetzt, das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

Sondergebiete „Gestüt und Reiterhof“ (Nrn. 23 und 26)

In Bad Langensalza existiert im Norden von Bad Langensalza an der Thamsbrücker Straße (SO 23) sowie im Südosten des Ortsteiles Zimmern (SO 26) je ein Gestüt und Reiterhof. Zur Sicherung und Entwicklung dieser Einrichtungen ist die Darstellung eines Sondergebietes erforderlich, da es sich nicht um privilegierte Vorhaben

i. S. d. 35 BauGB handelt. Die Sicherung und Entwicklung dieser Betriebe ist dabei zur Sicherung eines breitgefächerten Angebotes auch im Interesse der Stadt Bad Langensalza. Die Flächen der Sondergebiete werden entsprechend der gegenwärtigen Nutzung aus dem Bestand übernommen.

Sondergebiet „Landwirtschaft/Tierhaltung“ (Nr. 35)

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich zahlreiche Standorte landwirtschaftlicher Betriebe, die zum Teil der Tierproduktion dienen. Dabei erfolgt die Futtergewinnung für die Tierhaltung weitgehend auf Flächen, die zum Betrieb gehören. Es handelt sich damit um landwirtschaftliche Betriebe i. S. d. § 201 BauGB, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen. Im Gegensatz dazu stehen Betriebe, die nicht auf eigenen Flächen das benötigte Futter erzeugen können und damit nicht unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen. Sobald solche Betriebe auf Grund ihrer Größe der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind sie nur in Sondergebieten zulässig. Der Schwellenwert liegt dabei z. B. bei 15.000 Hennen, 600 Rindern oder bei 1.500 Mastschweinen (Anlage 1 UVPG "UVP-pflichtige Vorhaben").

Die Stadt Bad Langensalza ist bemüht, die vorhandenen lokalen landwirtschaftlichen Betriebe zu unterstützen. Dagegen wird die Entwicklung einer weiteren Massentierhaltung in industrieller Form auf Grund der damit verbundenen Belastungen kritisch gesehen, zumal sich die vorhandenen Landwirtschaftsstandorte weitgehend in unmittelbarer Siedlungsnähe befinden. Da zudem in zahlreichen Ortsteilen die Wohnnutzung immer mehr an Bedeutung gewinnt, würde die o. g. Massentierhaltung zu städtebaulichen Spannungen führen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb die Darstellung eines Sondergebietes „Landwirtschaft/Tierhaltung“ im Bereich der vorhandenen Stallanlage südlich der Ortslage Zimmern. Es wird davon ausgegangen, dass alle anderen Anlagen unter den Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB fallen.

3.2.5 Sondergebiete Wind, die zugleich Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land sind

Da die Stadt Bad Langensalza über keine eigenen Planungen zur Darstellung von Flächen für Windkraftanlagen verfügt und auch keine zusätzlichen Windenergiegebiete darstellen will, werden im Flächennutzungsplan keine Sondergebiete Wind dargestellt (s. a. Ausführungen im Kap. 3.5.2 regenerative Energien).

Tab. 17: Flächenstatistik der dargestellten Sondergebiete der Stadt Bad Langensalza

Flächenstatistik Sondergebiete	
Im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiete	102 ha
davon Sondergebiete Wind	-- ha

3.3 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen umfassen die Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählen z. B. Schulen, Kirchen, Sporthallen, das Stadion sowie soziale Einrichtungen (Kliniken, Alten- und Pflegeheime, Kindergärten), Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Feuerwehr. Im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt für die größeren Komplexe weitestgehend eine flächige Darstellung der Gemeinbedarfsflächen, z. B. für Schulen und Kirchen, die Kliniken und die Therme sowie das Landesamt für Verbraucherschutz. Weitere Einrichtungen werden zur besseren Lesbarkeit lediglich mit Symbolen dargestellt und für diese auf eine flächige Darstellung verzichtet, zumal die Einrichtungen des Gemeinbedarfs ohnehin in fast allen in Bad Langensalza dargestellten Baugebietstypen (mit Ausnahme der Industrie- und Sondergebiete) zulässig sind. Eine Festlegung dieser Einrichtungen (z. B.

Kindergärten, Seniorenwohnanlagen etc.) auf eine eng begrenzte räumliche Lage ist weder erforderlich noch sinnvoll.
Die Entwicklung in den vergangenen zwanzig Jahren hat auch in Bad Langensalza und den Ortsteilen zu erheblichen Änderungen in der Ausstattung und Verteilung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Gemeindegebiet geführt. So wurden z. B. das Amtsgericht, die ehemalige Post sowie die kommunalen Verwaltungen in den Ortsteilen weitgehend aufgegeben.
Bad Langensalza verfügt heute entsprechend seiner zentralörtlichen Funktion und Bedeutung sowie seinem umfangreichen medizinischen Angebot über eine gute und vielfältige Ausstattung an Gemeinbedarfseinrichtungen, u. a. von überregionaler (z. B. Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz) und regionaler Bedeutung (Nationalparkverwaltung Hainich, Friederiken-Therme). Von Bedeutung sind zudem die Reha-Klinik mit 206 sowie des Hufeland Klinikums mit 492 Betten. Des Weiteren sind in Bad Langensalza alle Schulformen vertreten. Hinzu kommen eine Grundschule in Thamsbrück sowie eine Regelschule in Aschara.
Ungeachtet der Konzentration der Einrichtungen des Gemeinbedarfs auf das eigentliche Stadtgebiet ist die Stadt Bad Langensalza bemüht, die bestehenden Strukturen mit ihrer sozialen Infrastruktur auch in den Ortsteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierzu gehören u. a. die Bürgerhäuser, die mit Ausnahme von Merxleben in allen Ortsteilen vorhanden sind.
Im Flächennutzungsplan erfolgen flächige bzw. punktuelle Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von öffentlichen Verwaltungen, Schulen, Feuerwehren sowie von sozialen, sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.
Die langfristige Entwicklung der kommunalen Verwaltung als auch der sozialen Infrastruktur ist heute schwer abzusehen. Kommunal- und Kreisreformen werden sich im erheblichen Umfang auf die kommunale bzw. Kreisverwaltung auswirken. Die soziale Infrastruktur wird entscheidend durch die Bevölkerungsentwicklung sowie die Bedeutung von Bad Langensalza als Kurort beeinflusst. Hinzu kommen Änderungen, die aus politischen Entscheidungen resultieren (z. B. Krankenhausreform).

3.4 Grünflächen

Ein wichtiger Bestandteil der Siedlungen sind die Freiflächen, die eine Siedlungsstruktur mitprägen und zum Teil der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Grünflächen sind in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet. Sie erfüllen im Gegensatz zu Landwirtschaftsflächen (u. a. Grünland) vor allem städtebauliche Funktionen. Zudem gewinnen sie aufgrund der klimatischen Veränderungen zunehmend an Bedeutung (ausgleichende Temperaturen, Sauerstoffbildung, Evapotranspiration der Pflanzen). Hierzu gibt das BauGB in § 1 Abs. 6 Nr. 14 vor, dass eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Die Grünflächen sind nach der Grundrichtung ihrer Nutzung zu differenzieren. Hierzu zählen u.a. Parkanlagen, Spielplätze, Kleingartenanlagen i. S. d. BKleingG, sonstige Gartenanlagen und Friedhöfe. Im Flächennutzungsplan werden die Grünflächen nur dargestellt, wenn ihnen eine planerische Bedeutung zukommt. Generell können kleine Grünflächen auch innerhalb der Bauflächen entstehen bzw. vorhanden sein, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, da ihnen keine städtebauliche Bedeutung zukommt und sie daher Teile der umgebenden Bauflächen sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza wurden zahlreiche Grünflächen sowohl im Stadtgebiet als auch in den dörflich geprägten Ortsteilen dargestellt und dabei weitgehend aus dem Bestand übernommen. Hierbei handelt es sich um Parkanlagen, Kleingarten- und Dauerkleingartenanlagen sowie private Gärten, landschaftsbildprägendes Siedlungsgrün sowie Spiel- und Sportplätze.

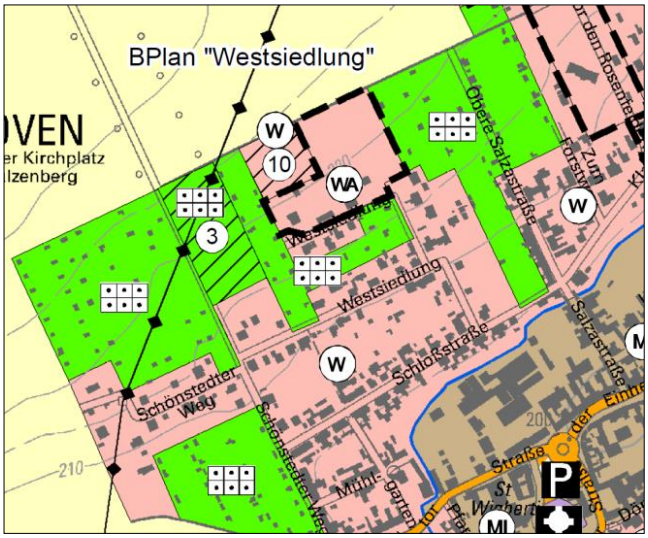
Gärten und Parkanlagen: Von besonderer Bedeutung sind dabei für die Kurstadt Bad Langensalza die zahlreichen Gärten und Parkanlagen im Stadtgebiet. wie z. B. Japanischer Garten, Botanischer Garten, Rosengarten sowie Schlößchenpark und Magnoliengarten. Im Kurortentwicklungsplan 2020 (2010) wird dem Erhalt und der Entwicklung der Gärten eine besondere Bedeutung zugewiesen. Zur weiteren Entwicklung der städtischen Grünflächen und damit zugleich zur Aufwertung der Innenstadt kommt der Nachnutzung des Travertinbruches in der Milchgasse ein besonderes Gewicht zu (s. a. Stadtentwicklungskonzept Bad Langensalza, Fortschreibung 2020). Geplant ist die Entwicklung einer großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entsprechend den Rekultivierungsetappen des Travertinbruches. Mit dieser Grünfläche wird das „Leitbild zur Grünentwicklung“ der Stadt Bad Langensalza (Planungsbüro Dr. Weise, 2004) aufgegriffen, in dem die geplante Parkanlage Teil des „Inneren Grüngürtels mit Stadtmauer“ ist. Damit wird in zentraler Stadtlage eine weitere Grünfläche geschaffen, die u. a. dem Fremdenverkehr / Tourismus zu Gute kommt und die Erlebbarkeit der Stadt erhöht. Entsprechend dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (2035) erfolgt daher bereits im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Entwicklungsfläche Grünfläche Nr. 2 mit 2,7 ha). Zudem ist geplant, die Flächen zwischen den vorhandenen Bahngleisen südlich des Bahnhofes zur Aufwertung des Stadtbildes und als optische Barriere zwischen der Wohnbebauung nördlich der Bahnanlagen und der gewerblichen Nutzung südlich davon als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Entwicklungsfläche Grünfläche Nr. 1 – 1,8 ha) zu entwickeln.

Friedhöfe existieren sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen. Während der Friedhof in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen häufig in direkter räumlicher Verbindung zu einer Kirche steht, erfolgte in Bad Langensalza eine räumliche und funktionale Trennung. Ausgehend von den Größen der vorhandenen Friedhöfe sowie einem geänderten Bestattungsverhalten (mehr Urnen- und Gemeinschaftsgräbern), besteht kein zusätzlicher Bedarf, so dass auch keine Erweiterungsflächen von Friedhöhen erforderlich sind.

Gärten: Neben den drei Dauerkleingartenanlagen sowie den weiteren zahlreichen Kleingartenanlagen prägen die privaten Kleingärten das Stadt- und Landschaftsbild v. a. im Südwesten und Nordosten von Bad Langensalza, aber auch in Thamsbrück, Nägelstedt und weiteren Ortsteilen. Entsprechend ihrer Aufgabe dienen weder die Dauerkleingärten noch die Kleingärten dem Wohnen, auch wenn sich in den Bereichen vereinzelt eine Wohnnutzung befindet. Es handelt sich hier zudem zum Teil um Außenbereichsflächen. Da sie weder den Charakter eines eigenen Siedlungsbereiches aufweisen noch in direkter Verbindung zum Siedlungsbereich stehen, würde die Darstellung einer Baufläche nicht der geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Zudem würde eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht einer bedarfsgerechten Entwicklung gerecht werden. Andererseits ist auch die Darstellung von Sondergebieten Wochenendhausgebiet nicht sinnvoll, da zum Schutz des Außenbereichs eine bauliche Verdichtung in den Außenbereichsflächen nicht angestrebt wird. Es erfolgt daher eine Darstellung als private Grünfläche. Bauvorhaben sind nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Da sich die meisten der vorhandenen o. g. Gärten im Privatbesitz befinden und genutzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass einzelne Gartenanlagen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes aufgegeben werden. Für drei der zahlreichen Kleingartenanlagen wurden Bebauungspläne aufgestellt (KGA Bodenreform, Böhmenweg und Taubental). Dauerkleingärten sind gem. § 1 Abs. 3 BKleingG durch Bebauungspläne festgesetzten Kleingärten, die durch den Bebauungsplan einen besonderen Schutz erfahren.

Die Stadt Bad Langensalza strebt andererseits an, für den Bereich der Kleingartenanlage „Am Volkspark" nördlich der Jahnstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen und diese Flächen damit den Grünflächen zu entziehen (Begründung s. o.). Als Ersatz wird im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage am Schönstedter Weg mit 1,0 ha dargestellt.

Entwicklungsfläche Dauerkleingärten am Schönstedter Weg



Zusätzlich aufgenommen wurde im 3. Entwurf die neue Grünfläche 4 in Nägelstedt. Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche in Verbindung mit der nördlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung und dem Rückbau von ehemaligen Ställen. Die Darstellung der Grünflächen dokumentiert hier den Planungswillen der Stadt, ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.

Die Spiel- und Sportstätten werden gesondert als Grünflächen dargestellt, sofern ihnen auf Grund ihrer Größe eine eigene städtebauliche Bedeutung, wie z. B. die Rennstrecke westlich des Industriegebietes Nord zukommt.

3.5 Einrichtungen der Infrastruktur

3.5.1 Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen dargestellt, die dem überörtlichen Verkehr dienen sowie die Hauptverkehrszüge innerhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei zugleich um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB. Dagegen werden die zahlreichen Erschließungsstraßen und auch die ländlichen Wege im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Die Stadt Bad Langensalza wurde durch den Bau des südlichen Umgehungsringes von einem Großteil des Durchgangsverkehrs entlastet. Während eine Ortsumgehung Bad Langensalza Ost im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten ist, wird von einem nördlichen Ringschluss von der B 84 zur B 247 Richtung Mühlhausen abgesehen.

Straßenverkehr – überörtliche und örtliche Verkehrszüge

Der gesamte Planungsraum ist durch ein dichtes Netz von Straßen der örtlichen, regionalen und überregionalen Kategorien erschlossen. Ungeachtet der Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die sich aus dem Fernstraßengesetz (FStrG) ergebenden Anforderungen u. a. hinsichtlich der Abstände von Gebäuden, Aufschüttungen und Abgrabungen zu Verkehrsflächen im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Anbindung an das bundesdeutsche Autobahnnetz erfolgt an den Anschlussstellen Gotha bzw. Eisenach-Ost (A 4) und an der Anschlussstelle Erfurt-Gispersleben (A 71).
Das Gebiet der Stadt mit seinen Ortsteilen ist ergänzend zu den u. g. Bundesstraßen wie folgt verkehrsmäßig erschlossen:

Bundes- und Landesstraßen (Straßenbaulastträger: Straßenbauamt Mittelthüringen, Erfurt): Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befindet sich der Knotenpunkt der Bundesstraßen B 84, B 176 und B 247, die die

Verbindungen nach Mühlhausen, Nordhausen (A 38), Erfurt (A 71) und Gotha und Eisenach (A 4) darstellen. Hierbei handelt es sich um überregional bedeutende Straßenverbindungen, die das Gebiet der Stadt Bad Langensalza an das europäische Straßennetz anbinden.

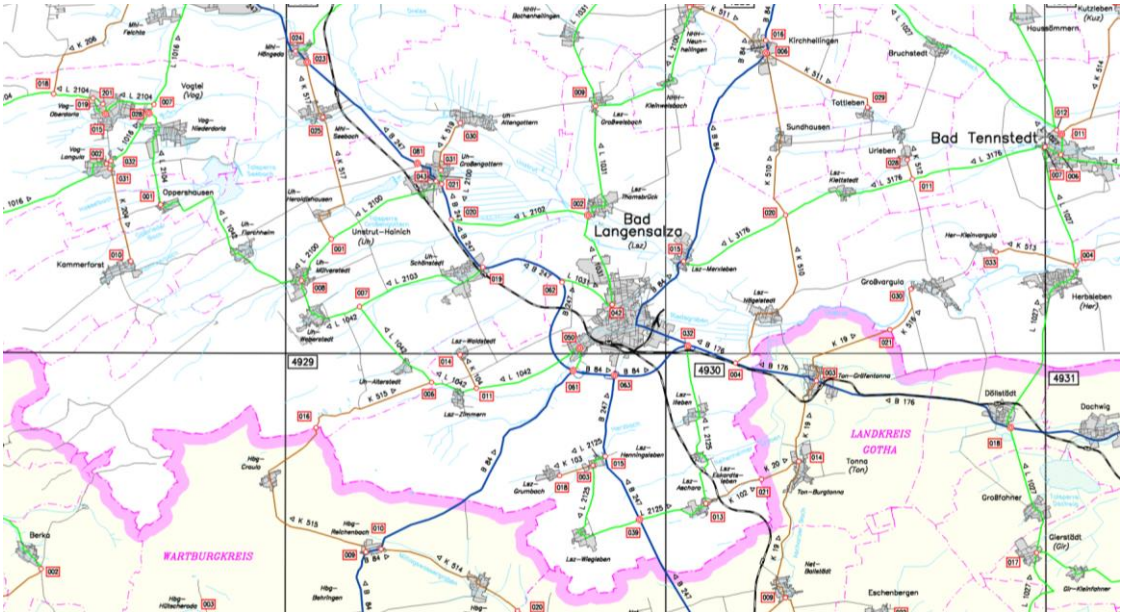


Abbildung 8: Straßennetz (Straßennetzkarte Thüringen, Stand: April 2025)

Im Planungsraum verlaufen ergänzend zu den o.g. Bundesstraßen mehrere Landesstraßen, die z.T. auch zur Erschließung des Gebietes der Stadt Bad Langensalza beitragen:

- L 1031: Bad Langensalza - Ebeleben (Erschließungsfunktion für Thamsbrück und Großwelsbach)
- L 1042: Bad Langensalza - Zimmern - Weberstedt
- L 2100: Großwelsbach - Neunheilingen (K 511)
- L 2102: Thamsbrück - (B 247) - Großengottern - Mühlhausen
- L 2125: B 176 Illeben - Aschara - Wiegleben - Henningsleben - B 247 (Erschließungsfunktion für Illeben, Eckardtsleben, Aschara, Wiegleben und Henningsleben)
- L 3176: Merxleben - Bad Tennstedt (Erschließungsfunktion für Merxleben)

Die Stadt Bad Langensalza wurde durch den Bau des südlichen Umgehungsringes von einem Großteil des Durchgangsverkehrs entlastet. Während eine Ortsumgehung Bad Langensalza Ost im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten ist, wird von einem nördlichen Ring schluss von der B 84 zur B 247 Richtung Mühlhausen im Bundesverkehrswegeplan abgesehen. Die Ostumgehung ist dabei als vordringlicher Bedarf eingestuft. Vorgesehen ist ein zweispuriger Ausbau.

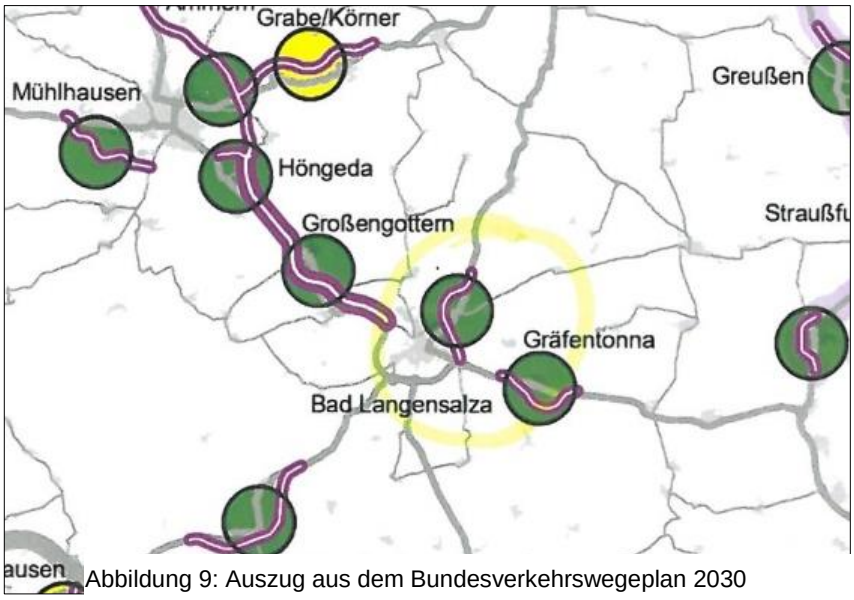


Abbildung 9: Auszug aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030

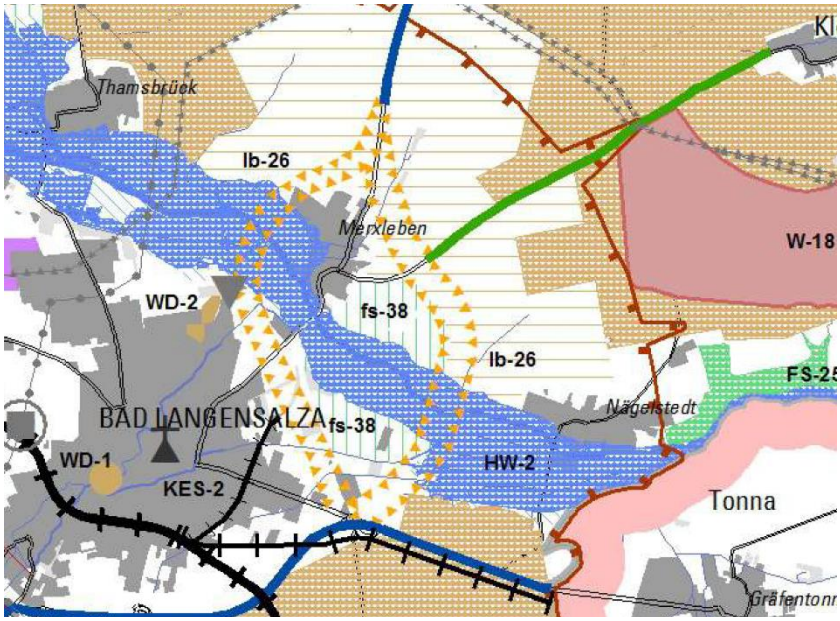


Abbildung: 10: Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen/ Verlauf der Umgehung von Bad Langensalza

Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen enthält je einen Freihaltebereich für die östliche Umgehung von Bad Langensalza mit einem Verlauf westlich bzw. östlich von Merxleben. Da eine westliche Trassenführung das Gewerbegebiet Ost (Bebauungsplangebiet) queren würde und die Verbindung von der Stadt zu den naherholungsrelevanten Flächen in der Unstrutaue (Darstellung von kulturortrelevanten Flächen) unterbrechen würde, wird seitens der Stadt einer Trassenführung östlich von Merxleben der Vorrang gegeben. Zu dieser Entscheidung hat ebenfalls beigetragen, dass bei einer westlichen Trassenführung auch die Heilquellenschutzgebiete von Bad Langensalza betroffen wären, denen eine besondere Bedeutung zukommt. Zudem ist eine östliche Trassenführung kürzer und nimmt damit weniger Boden und Fläche in Anspruch.

➔ Im Flächennutzungsplan werden die Freihaltebereiche mit der Bezeichnung „Straßenverkehrsflächenkorridor zur Straßenbaumaßnahme B 84 OU Bad Langensalza 3. Bauabschnitt“ sowohl für eine westliche als auch östliche Umfahrung von Merxleben übernommen. Die Stadt Bad Langensalza lehnt aus den o. g. Günden die westliche Variante ab.

<u>Kreisstraßen</u> (Straßenbaulastträger: Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis): Zusätzlich zu den vorhandenen Landesstraßen verlaufen im Planungsraum zahlreiche Kreisstraßen.

Durch die geringe Belegung einerseits sowie die Funktion der Anbindung von Ortslagen an das übergeordnete Straßennetz andererseits sind keine Verlegungen von Kreisstraßen (z. B. Ortsumgehungsstraßen) notwendig und vorgesehen. Entsprechend der Planungsaufgabe des Flächennutzungsplanes sind Bedarfsflächen für eine geringfügige Verbreitung der Kreisstraßen zur Herstellung der Regelbreite im Flächennutzungsplan nicht darzustellen.

<u>Gemeindestraßen</u> (Straßenbaulastträger: Stadt Bad Langensalza): Die Erschließung der Ortsteile sowie des Stadtgebietes erfolgt über das kommunale Straßennetz. Die Stadt Bad Langensalza ist für die Unterhaltung dieses Netzes verantwortlich und beabsichtigt, entsprechend den finanziellen Möglichkeiten, einzelne Abschnitte zu sanieren.

Gegenwärtig liegen keine Planungen zur Neutrassierung bzw. zur Verlegung kommunaler Straßen vor. In Verbindung mit der Entwicklung der geplanten Bauflächen werden auch ergänzende Erschließungsstraßen erforderlich.

→ Mit Ausnahme der Ortsumgehung Merxleben im Verlauf der B 84 werden die Verkehrstrassen aus dem Bestand übernommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza werden mehrere Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Es handelt sich dabei um Parkplätze bzw. Garagenanlagen, die keinem Objekt oder Baugebiet direkt zugeordnet werden können.

Schienenverkehr

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Hierbei handelt es sich um Bahnstrecken als auch um weitere Betriebsanlagen, wie z.B. Bahnhöfe und Haltepunkte. Da Bahnflächen dem Vorbehalt des Fachplanungsrechts unterliegen, werden die Bahnanlagen weitgehend nur nachrichtlich übernommen. Durch das Gebiet der Stadt Bad Langensalza verlaufen Abschnitte der gem. Grundsatz G 3-2 RP-NT großräumig bedeutsamen Schienenverbindungen Leinefelde/Worbis - Mühlhausen - Bad Langensalza - Gotha sowie Kassel-Wilhelmshöhe - Bad Langensalza - Erfurt. Damit bestehen in Erfurt, Gotha, Kassel-Wilhelmshöhe und Göttingen Anschlüsse an das internationale Schienennetz.

Des Weiteren befindet sich in Bad Langensalza ein Anschlussgleis zum Gewerbegebiet Ost. Dieses wurde im Flächennutzungsplan entsprechend übernommen und dargestellt und soll gem. Grundsatz 3-18 des RP-NT langfristig erhalten bleiben. Hierzu wurden auch die Flächen im Bahnhofsbereich von Bad Langensalza unabhängig von den Eigentumsverhältnissen als Bahnflächen dargestellt. Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes und der ausschließlichen Darstellung in den Grundzügen, können auch für Flächen im Eigentum der Bahn, die dem Fachplanungsrecht unterliegen, Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen worden sein.

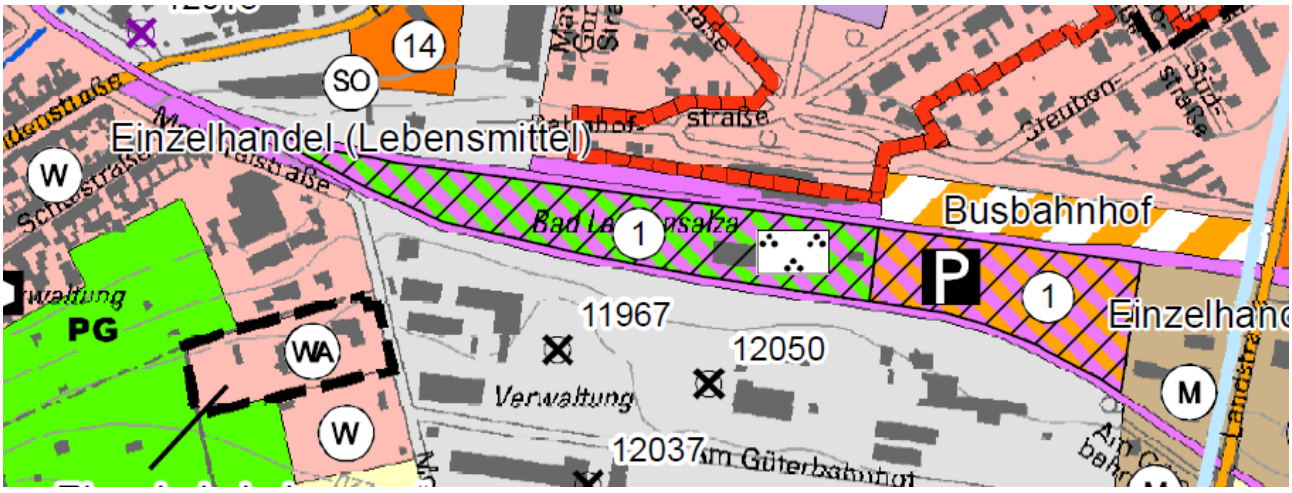


Abbildung: 11: Auszug aus dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplan für den Bereich südlich des Bahnhofs mit bedingter Darstellung für die Flächennutzung

Die ehemals zu Bahnzwecken genutzten Flächen zwischen den Gleistrassen südlich des Bahnhofs und westlich der Gothaer Straße sollen nach Aufgabe der Nutzung durch die Bahn im westlichen Bereich als Grünfläche und im östlichen Teil als Parkplatz genutzt werden. Damit entsteht eine Gliederung zwischen dem südlich gelegenen Gewerbestandort und der nördlich der Bahn liegenden Wohnnutzung. Zudem werden damit dringend benötigte Parkstellflächen geschaffen. Diese Flächen befinden sich im Privateigentum und unterliegen damit nicht mehr dem Fachplanungsrecht.

Flächen für den Luftverkehr

Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich zwischen Thamsbrück und Bad Langensalza ein Sonderlandeplatz. Die Betreibung des Sonderlandeplatzes erfolgt auf der Grundlage einer unbefristeten Genehmigung nach § 8 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Verbunden mit dem Flugplatz sind Baubeschränkungsbereiche. Der

Sonderlandeplatz wird im Bestand übernommen, wobei von einem langfristigen Bedarf nicht mehr ausgegangen wird. Im vorliegenden Fall ist die Darstellung einer Folgenutzung sinnvoll und möglich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Bad Langensalza befinden und damit ein direkter Einfluss auf die Nutzung und Entwicklung besteht. Aufgrund der südlich und östlich angrenzenden gewerblichen/industriellen Nutzungen sowie der topographischen Bedingungen (weitgehend ebenes Gelände) ist eine Erweiterung des Gewerbestandortes auf den Bereich des gegenwärtigen Sonderlandeplatzes sinnvoll.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Baubeschränkungsbereich Restriktionen v. a. hinsichtlich der Höhe von baulichen Anlagen so lange bestehen, wie die Genehmigung für den Sonderlandeplatz vorliegt. Die erforderliche luftverkehrsrechtliche Zustimmung zu Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Rad- und Wanderwegenetz

Durch das Gebiet der Stadt Bad Langensalza verlaufen zahlreiche Wander- und Radwege. Im Flächennutzungsplan werden der Verlauf des regional bedeutenden Radwanderweges „Unstrut-Radweg" sowie des regional bedeutenden „Lutherweges" (Wanderweg) übernommen. Zudem wurden straßenparallele Radwege angelegt, die jedoch nicht im Flächennutzungsplan graphisch aufgenommen wurden.
Geplant ist des Weiteren ein Terrainweg, dem vor allem eine kurortspezifische Bedeutung zukommt. Der Bereich für diesen Weg umfasst v. a. das Quellgebiet im Unstrut Tal zwischen Merxleben und Nägelstedt. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (Bereich für kurortrelevante Maßnahmen).

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist heute eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung einzelner Räume. Während die Entsorgung vor allem durch lokale Einrichtungen gesichert wird, erfolgt die Versorgung sowohl durch überregionale als auch lokale Versorgungsunternehmen.

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen, Anlagen, Leitungen oder Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung mit örtlicher sowie auch überörtlicher Bedeutung unabhängig von der Trägerschaft oder der Rechtsform des Trägers. Hierzu gehören Anlagen der Gas-, Wasser-, Wärme- und Elektrizitätsversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung. Die Ver- und Entsorgung umfasst im Wesentlichen die Energieversorgung (Strom und Gas) sowie die Wasserver- und -entsorgung. Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Übernahme des örtlich sowie überörtlich bedeutenden Anlagenbestandes. Ergänzend werden entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes die Bauflächen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, für die keine zentrale Abwasserentsorgung im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (2035) vorgesehen ist.

Überregionale Versorgungsleitungen und -einrichtungen:

Energieversorgung: Die überregionale Energieversorgung erfolgt gegenwärtig durch die 50Hertz Transmission GmbH (ehemals VEAG bzw. Vattenfall Europe Transmission GmbH, Berlin).
Gemäß Stellungnahme der 50hertz Transmission GmbH vom 17.11.2020 befinden sich im Plangebiet keine von der 50hertz betriebenen Anlagen, wie z. B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Ferngasleitung: Überregionaler Gasversorgungsträger ist die Ferngas Netzgesellschaft, der Eigentümer und Betreiber der Anlage der früheren Ferngas Thüringen Sachsen GmbH und der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH ist.
Gemäß vorliegender Stellungnahme vom 12.112.2020 besteht für das Gebiet der Stadt Bad Langensalza keine Betroffenheit dieses Versorgungsträgers.

Fernwasser: Für die Fernwasserversorgung in Thüringen ist die Thüringer Fernwasserversorgung zuständig. Durch die Thüringer Fernwasserversorgung erfolgte die Verlegung einer Fernwasserleitung (OFL 09c, DN 300 St) im Süden des Plangebietes zwischen Wiegleben und Aschara. In Verbindung mit der Leitung wurden Funktionsbauwerke, wie das Übergabebauwerk „Ascharaer Kreuz“ erforderlich.

Regionale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Eine vollständige Übernahme des gesamten Bestandes ist nicht erforderlich und nicht möglich.

Energie- und Gasversorgung: Die Energie- und Gasversorgung in Bad Langensalza erfolgt über das Leitungsnetz der NETZE Bad Langensalza GmbH. Das umfangreiche Leitungsnetz befindet sich v. a. im öffentlichen Verkehrsraum. Hinzu kommen Anlagen der Thüringer Energienetze (110-kV-Leitungen Erfurt Ost - Langensalza, Ebenheim – Langensalza und Mühlhausen – Langensalza sowie das 110-kV-Umspannwerk Langensalza (westlich des Thiemsburger Weges)).

Ausgehend von den erhöhten und geänderten Anforderungen an die Energieversorgung und -speicherung in Folge einer zunehmenden Energiegewinnung aus regenerativen Quellen sind auch ergänzenden Anlagen (Umspannwerke) im Gebiet der Stadt Bad Langensalza geplant. Hierzu gehören eine Erweiterung des Umspannwerkes der Thüringer Energienetze westlich der Thamsbrücker Straße (Nr. 3), am Hamsterberg südöstlich von Bad Langensalza (Nr. 1), nördlich von Illeben (Nr. 2), östlich von Thamsbrück (Nr. 4) und für einen Energiereicher südlich des ehemaligen Kraftwerkes Süd (Nr. 5). Zudem wird in Verbindung mit dem geplanten Rechenzentrum westlich des Industrie- und Gewerbegebietes Nord ein neues Umspannwerk erforderlich. Der geplante Standort für diese Anlage wird in den Flächennutzungsplan (Nr. 6) übernommen.

Telekommunikation: Im gesamten Gebiet der Stadt Bad Langensalza wurde nach 1990 ein modernes Telekommunikationsnetz aufgebaut.

Wasserversorgung: Zuständig für die Trinkwasserversorgung des gesamten Gebietes der Stadt Bad Langensalza ist das Verbandwasserwerk Bad Langensalza (Hüngelsgasse 13, 99947 Bad Langensalza). Die Versorgung erfolgt weitgehend über das Fernwassersystem der Talsperren (Thüringer Fernwasserversorgung). Zudem soll auch weiterhin eine Ersatzwasserversorgung über die vorhandenen eigenen Tiefbrunnen des Verbandwasserwerkes erhalten und sichergestellt werden. Im Plangebiet befinden sich hierzu Trinkwasserschutzzonen im Bereich Zimmern und Merxleben (Unstrutaue), die zur Trinkwasserversorgung des Verbandsgebietes genutzt werden können.

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Übernahme des kleingliedrigen Leitungsnetzes der Verbandswasserwerke. Die Verbandswasserwerke Bad Langensalza haben in der Stellungnahme vom 19.01.2021 darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Plangebiete von einem unterschiedlich hohen Erschließungsaufwand auszugehen ist. V. a. für die Trinkwassererschließung des geplanten Industriegroßstandes Nord (GI 1) ist von einem erhöhten Aufwand auszugehen. Die bisher vorgesehene Entwicklungsfläche eGE2 (nördlich der Tonnaer Straße), für die die Verbandswasserwerke eine Erschließbarkeit nicht bestätigen konnten, ist nunmehr Teil des Sondergebietes Mühle und soll damit über die vorhandene Erschließung der Mühle abgesichert werden.

Hinweis: Die Löschwasserversorgung ist nicht Aufgabe der Verbandwasserwerke Bad Langensalza.

Abwasserbeseitigung: Für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut" (Hüngelsgasse 13, 99947 Bad Langensalza) zuständig. Gegenwärtig bildet das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) 2030 die Grundlage für die weiteren Planungen des Verbandes. Dabei ist langfristig geplant,

das Gebiet der Stadt Bad Langensalza mit allen Ortsteilen an die zentrale Kläranlage in Bad Langensalza anzuschließen.

Im Flächennutzungsplan sind die Siedlungsbereiche (= Bauflächen) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, für die im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist, wie z. B. in Aschara, Wiegleben und Grumbach.

Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht für die einzelnen Stadtteile folgende Planungen vor:

Tab. 18: Stand und Planung der Abwasserbeseitigung in Bad Langensalza

Stadtteil	Stand der ABK 2030
Bad Langensalza	Anschluss an kommunale KA weitgehend vorhanden, einzelne Randbereiche mit Anschluss bis 2030 (z. B. Straßenzug Ostsiedung) bzw. nach 2030 (z. B. Gewerbestandort Gothaer Straße)
Aschara	TOK mit Anschluss an kommunale KA nach 2030 (Schmutzwasserleitung nach Burgtonna)
Eckardtsleben	vollständig an KA Bad Langensalza angeschlossen
Großwelsbach	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Grumbach	Anschluss an kommunale KA bis 2030 (Schmutzwasserleitung über Henningsleben nach Bad Langensalza) bzw. an eine Abwasserbeseitigungsanlage nördlich von Hennigsleben ehem. Stallanlage dauerhaft ohne Anschluss an kommunale KA
Henningsleben	zentrale Bereiche mit Anschluss an KA Bad Langensalza bis 2030 bzw. an eine Abwasserbeseitigungsanlage nördlich von Henningsleben Randbereiche mit Anschluss nach 2030
Illeben	vollständig an KA Bad Langensalza angeschlossen
Klettstedt	Anschluss an kommunale Kläranlage vorhanden
Merxleben	Anschluss an kommunale KA weitgehend vorhanden Überleitung zur KA Bad Langensalza
Nägelstedt	Anschluss an kommunale KA bis 2030 geplant (Mischwasser-Druckleitung nach Bad Langensalza) Wohngebiet „Am Weinberg" mit eigener Kläranlage Gewerbestandort „An der Wassergasse“ ohne geplante zentrale Abwasserbeseitigung
Thamsbrück	Anschluss an kommunale KA weitgehend vorhanden Restfläche im Nordosten mit einem Anschluss bis 2030 geplant
Waldstedt	Anschluss an kommunale KA vorhanden, Anschluss an KA Bad Langensalza
Wiegleben	TOK mit Anschluss über Henningsleben zur kommunalen KA Bad Langensalza bzw. an eine Abwasserbeseitigungsanlage nördlich von Henningsleben Anschluss nördlicher und südöstlicher Siedlungsbereich bis 2030 westlicher Siedlungsbereich nach 2030 Wohngebiet „Gartenstraße" mit eigener Kläranlage
Zimmern	Anschluss an kommunale KA vorhanden

KA - Kläranlage
KKA – Kleinkläranlage
TOK - Teilortskanalisation
(Quelle: Abwasserbeseitigungskonzept 2030, Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut")

Ausgehend von einer Novelle des Thüringer Wassergesetzes 2019 ist das Abwasser aus allen Siedlungsgebieten mit mehr als 200 Einwohnern durch Abwasseranlagen des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu entsorgen (§ 47 Abs. 3 ThürWG).

Der Abwasserzweckverband ist gehalten, unabhängig von der Finanzierung der Abwasseranlagen, die im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Entwicklungsflächen zu berücksichtigen.

Abfallentsorgung: Der Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis ist der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger für das Gebiet der Stadt Bad Langensalza. An der Thamsbrücker Straße in Bad Langensalza befindet sich eine Kompostieranlage zur Verarbeitung von Biomüll.
Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Planungen sind ausreichend große und breite Zufahrts- und Wendemöglichkeiten zu berücksichtigen.

Regenerative Energien

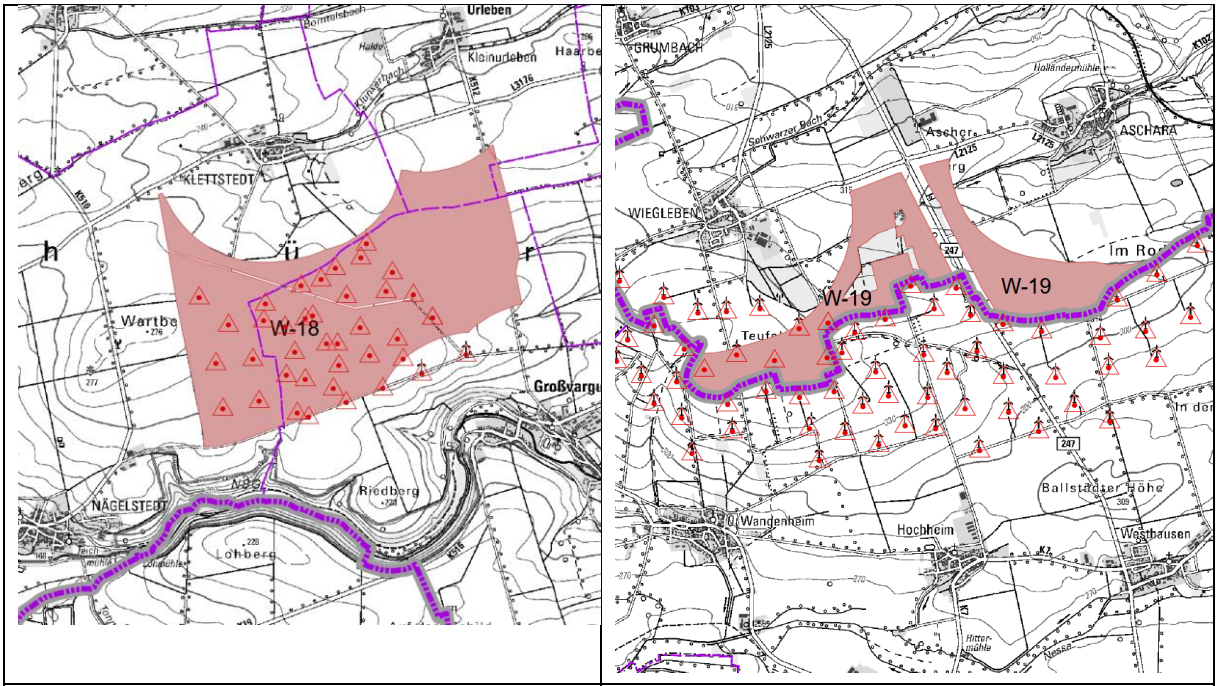
Die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen gewinnt vor dem Hintergrund politischer Konflikte, der begrenzten Verfügbarkeit fossiler Brennstoffe und deren Auswirkungen auf das Weltklima immer mehr an Bedeutung. Der Gesetzgeber hat zum Teil durch entsprechende Gesetzesänderungen darauf reagiert (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 BauGB, § 249 c BauGB, § 2 EEG).
Gemäß § 1 Abs. 2 EEG (2023) wird angestrebt, dass im Jahr 2030 mindestens 80 % des verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen soll und bereits im Jahr 2035 die Stromversorgung fast vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt werden soll. Dies bedeutet, dass die Stromproduktion aus erneuerbaren Energiequellen und damit aus Solar- und Windenergie weiter gesteigert werden muss. Hinzu kommt die Energiegewinnung aus Biomasse und Wasserkraft, wobie letztere in Bad Langensalza ohne Bedeutung ist.
Entsprechend dieser Vorgabe gilt es auch für die Stadt Bad Langensalza, den Einsatz erneuerbarer Energien in die kommunale Planung einzustellen. Es erfolgt dabei eine Berücksichtigung der Energiegewinnung aus regenerativen Quellen im Rahmen der Standortgegebenheiten.

Windenergie:

Mit dem geänderten LEP 2025 (1. Änderung vom 05.08.2024) hat der Freistaat Thüringen landesplanerisch neue klima- und energiepolitische Ziele sowie diesbezüglich verbindliche Vorgaben für den regionalen Ausbau der Windenergie aufgestellt. Demnach ist gemäß Ziel 5.2.7 der 1. Änderung des LEP 2025 im Gebiet der Planungsregion Nordthüringen bis 2027 ein Flächenanteil von 2,5 % (= 9.058 ha) und bis 2032 von 3,0 % (= 11.071 ha) für die Windenergie auszuweisen. Hierzu liegt der Entwurf des sachlichen Teilplans Windenergie Nordthüringen (PV-Beschluss Nr. 09/03/2025 vom 18.06.2025) vor. In diesem werden mit den Gebieten W-18 Großvargula und W-19 Bad Langensalza / Wiegleben zwei Vorranggebiete für Windenergie im Planungsbereich des Flächennutzungsplanes Bad Langensalza ausgewiesen.

Hierbei muss die Stadt die sich aus den Regionalplänen resultierenden Vorranggebiete nicht als Sondergebiete in den Flächennutzungsplan übernehmen. Es ist ausreichend, für diese Bereiche keine Darstellungen zu treffen, die der Windenergienutzung entgegenstehen.

Die Stadt Bad Langensalza bewertet die im Entwurf vorliegenden Darstellungen der Vorranggebiete wie folgt:
Vorranggebiet W-18 Großvargula: Seitens der Stadt gibt es keine Bedenken
Vorranggebiet W-19 Bad Langensalza/Wiegleben: Die Ausdehnung des bisherigen Vorranggebietes W-19 in nördliche Richtung bis fast an die Landesstraße 2125 führt zu einer weiteren optischen Bedrängung der Ortslagen Aschara und Wiegleben. V. a. die Ortslage Wiegleben würde bei dieser Erweiterung im Westen, Süden und dann auch im Osten von Windkraftanlagen umgeben und bedrängt werden. Dies ist aus Sicht der Stadt Bad Langensalza nicht hinnehmbar. Die Erweiterung des Vorranggebietes W 19 wird daher abgelehnt.



Vorranggebiet Windenergie: W-18 Großvargula (anteilig Bad Langensalza: 189,9 ha)

Vorranggebiet Windenergie: W-19 Bad Langensalza / Wiegleben (262,1 ha)

gem. Entwurf Sachlicher Teilplan Windenergie Nordthüringen (2025)

Abbildung 12: Vorranggebiete Windenergie

Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza existieren zurzeit südlich von Wiegleben mehrere Anlagen zur Nutzung der Windenergie. Die Stadt Bad Langensalza verfügt über keine eigenen Planungen zur Darstellung von Windenergiegebieten und hat auch nicht die Absicht, zusätzliche Windenergiegebiete nach § 245e Abs. 5 bzw. § 259 Abs. 4 BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen. Hieraus folgt auch, dass die Stadt das Planverfahren für den Bebauungsplan Sondergebiet „Windpark Wiegleben“ nicht weiterführen wird.

Solarenergie/Photovoltaik: Vor dem Hintergrund der globalen Klimaänderungen sowie der Endlichkeit fossiler Brennstoffe, gewinnen regenerative Energiequellen immer mehr an Bedeutung (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Neben der Wasser- und Windenergie kommt der Solarenergie eine immer größere Relevanz zu. Hierbei soll vorrangig der Ausbau der Gebäude-Photovoltaik unterstützt und gefördert werden. Freiflächenanlagen sollen vorrangig auf vorbelasteten Flächen, wie z. B. Deponien und Altgewerbestandorten errichtet werden (s. Darstellung von Sondergebieten Solar). Es ist jedoch bereits heute absehbar, dass dieser Ausbau nicht ausreicht, um das Erreichen der gesteckten Ausbauziele für regenerative Energien und dem Energiebedarf gerecht zu werden (s. a. Begründung zum G 5.2.8 der 1. Änderung des LEP 2025 (2024)).

Ausgehend von der Nachfrage nach Flächen für PV-Freiflächenanlagen in unterschiedlichen Größen hat sich die Stadt entschieden, in einer Standortkonzeption Flächen zu definieren, die von der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ausgeschlossen sind. Hierzu gehören u. a. Flächen die aufgrund planerischer bzw. rechtlicher Vorgaben generell ausscheiden. Hinzu kommen Flächen, die in Folge einer kommunalen Entscheidung anderen Nutzungen, wie z. B. Wald und Gehölzen vorbehalten bleiben sollen. Zudem werden die Planungsflächen des Flächennutzungsplanes mit den unterschiedlichen Planungszielen mit Ausnahme der geplanten Solaranlagen als Eignungsflächen ausgeschlossen.

Eine weitergehende Standortprüfung, wie z. B. hinsichtlich der Artenschutzes und der Auswirkungen einer PV-FFA auf das Orts- und Landschaftsbild bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Hierbei wurde bewusst von einer abschließenden Festlegung der Flächen für PV-FFA abgesehen, da diese aufgrund sich fortlaufend ändernder rechtlicher Vorgaben, sich ändernder Netzverknüpfungspunkte sowie hinsichtlich der Fragen einer Flächenverfügbarkeit nicht zielführend ist. Zudem behält es sich die Stadt Bad Langensalza vor, im Rahmen der weiterführenden Planungen, den Flächenanteil von PV-FFA im Gebiet der Stadt zu reglementieren.

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Photovoltaik-/ Solaranlagen aus dem Bestand übernommen. Diese befinden sich sowohl in Bebauungsplangebieten für eine gewerbliche Nutzung (z. B. Gewerbegebiet „Ost", Gewerbegebiet „Am Ballstädter Stieg") als auch in Bebauungsplänen mit Sondergebieten, die konkrete Festsetzungen für Solaranlagen enthalten z. B. „Photovoltaikpark Lieben", „Photovoltaik Taubenhörnchen" in Merxleben. Des Weiteren werden zwei zusätzliche Sondergebiete für Solaranlagen dargestellt (SO 4 und SO 41, Begründung s. Sondergebiete).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Solaranlagen als Gewerbebetrieb i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eingeschränkt auch in Gewerbegebieten zulässig sind, sofern der Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen enthält. Die Stadt Bad Langensalza wird bei Aufstellungs- und Änderungen bestehender Bebauungspläne für Gewerbe-/Industriegebiete die Zulässigkeit von Solaranlagen zur Sicherung von gewerblichen Bauflächen prüfen und ggf. einschränken. Zudem wird darauf hingewiesen, dass PV-Freiflächenanlagen bis zu einer Größe von 2,5 ha der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 9 unterliegen, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einerm land-, forst oder gartenbaulichem Betriebe i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB stehen.

Wasserkraft: Obgleich im Stadtgebiet von Bad Langensalza selbst sowie auch in den Ortsteilen zum Teil historische Mühlenstandorte bekannt sind, hat die Wasserkraftnutzung in Bad Langensalza heute keine Bedeutung, zumal der Klimawandel zum temporären Trockenfallen kleinerer Gewässer führt.

Biomasse: In den vergangenen Jahren wurden im Gebiet der Stadt Bad Langensalza zahlreiche Biogasanlagen zur Nutzung von Biomasse errichtet. Diese Anlagen wurden weitgehend in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben errichtet, so dass eine gesonderte Darstellung als Sondergebiet für diese Anlagen nicht erforderlich ist.

Die Stadt Bad Langensalza geht davon aus, dass ggf. noch geplante Biomasseanlagen ebenfalls in Verbindung mit Hofstellen stehen und den Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entsprechen. Im Flächennutzungsplan erfolgt darüber hinaus keine Darstellung von Sondergebietsflächen für Biogasanlagen mit einer höheren Kapazität als 2,3 Mill. Normkubikmeter Biogas pro Jahr bzw. 2,0 Megawatt Feuerungswärmeleistung. Anlagen dieser Größenordnung unterliegen nicht mehr dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und sind regelmäßig mit einem erheblichen Fahrzeugverkehr und damit zusätzlichen Belastungen verbunden.

3.6 Wasserflächen

Unter dem Begriff Wasserflächen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind die verschiedenen Oberflächengewässer und die Flächen für die Wasserwirtschaft subsummiert. Hinzu kommen die in der aktualisierten Biotopkartierung erfassten Feuchtbiotope, die ebenfalls als Wasserflächen dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan werden die Wasserflächen weitgehend aus den vorhandenen Kartierungen übernommen. Es handelt sich dabei um die Fließ- und größeren Standgewässer im Planungsraum.

Das Stadtgebiet von Bad Langensalza entwässert über mehrere größere Flusseinzugsgebiete (z. B. die Salza) direkt bzw. indirekt in die Unstrut, die das Stadtgebiet im Norden in südöstliche Richtung durchfließt.
Die Unstrut einschließlich der Alten Unstrut von der Schleuse Thamsbrück bis zur Mündung in die Unstrut sind Gewässer I. Ordnung (Verzeichnis der Gewässer I. Ordnung gem. Anlage 1 zum ThürWG). Die Gewässer I. Ordnung stehen in der Unterhaltungspflicht des Freistaates Thüringen. Alle anderen Gewässer im Gebiet der Stadt Bad Langensalza sind Gewässer II. Ordnung, d. h. für die Unterhaltung sind die jeweiligen Gewässerunterhaltungsverbände zuständig.

Zu den größeren Fließgewässern im Stadtgebiet zählen neben der Unstrut u. a. Salza, Hellerbach, Herzbach, Reifenhorner Graben und Ascharaer Bach. Hinzu kommen zahlreiche größere und kleinere Fließgewässer, die teilweise nur eine temporäre Wasserführung aufweisen. Zahlreiche Fließgewässer sind in weiten Abschnitten begradigt bzw. verrohrt.
Zusätzlich zu den Fließgewässern befinden sich im Stadtgebiet einige Standgewässer. Hervorzuheben und von städteplanerischer Bedeutung sind dabei die Böhmenteiche im Norden der Ortslage von Bad Langensalza. Insgesamt befinden sich im Gebiet des Flächennutzungsplanes im Vergleich zu anderen Gemeinden nur wenige Standgewässer.

Den Fließgewässern kommt in Verbindungen mit den Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Flächen für die Landwirtschaft) und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der aktuellen Hochwasserproblematik und dem Gesetz zum vorbeugenden Hochwasserschutz gilt es nicht nur, die Überschwemmungsgebiete von einer Bebauung freizuhalten (i. S. d. § 31b WHG), sondern auch der Hochwasserentstehung zu begegnen. Daher wurden zahlreiche Gewässer mit ihren angrenzenden Uferbereichen ergänzend als Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt (s. a. Anlage 3), um eine Retention im Oberlauf zu fördern und damit die Abflussgeschwindigkeit zu minimieren. Damit werden zugleich auch die Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Fließgewässer im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und eine Grundwasserneubildung gefördert. Ziel ist es dabei, Verrohrungen, Querbauwerke und Begradigungen zurück zu bauen, um die Gewässer wieder in einen natürlichen Zustand zu versetzen.

Es wird ergänzend auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. m. § 29 ThürWG hingewiesen, der entlang von Gewässern im Innenbereich eine Breite von 5 m und im Außenbereich von 10 m umfasst und der von einer Bebauung freizuhalten ist. Maßstabsbedingt wird der Gewässerrandstreifen nicht gesondert graphisch übernommen.

3.7 Flächen der Land- und Waldwirtschaft

3.7.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Planungsraum der weitaus größte Flächennutzer. Unter landwirtschaftlicher Nutzung i. S. d. § 201 BauGB wird neben dem Ackerbau auch die Wiesen- und Weidewirtschaft, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstbau verstanden. In Bad Langensalza überwiegt bei Weitem der Ackerbau. Es handelt sich dabei zum Teil um Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung (RP-NT), wie z. B. zwischen Bad Langensalza und Aschara bzw. Wiegleben (LB-17 – „südlich Bad Langensalza bis an die Kreis-/Planungsregionsgrenze") sowie im Umfeld von Klettstedt. Hinzu kommen großflächige Vorbehaltsgebiete landwirtschaftlicher Bodennutzung (s. o.). Dabei erfolgt die Bewirtschaftung zum großen Teil auf großen ausgeräumten Ackerschlägen. Nur vereinzelt und meist linienhaft existieren strukturierende Bereiche mit Gehölzen, wie z. B. entlang der Bahnlinie, der neu verlegten Bundesstraße oder von Gewässern. Hinzu kommen vorwiegend in den Ortsrandlagen Streuobstwiesen bzw. Grünland.

Die landwirtschaftliche Produktion ist im Wesentlichen von den anstehenden Böden abhängig. Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza sind neben den landwirtschaftlichen Unternehmen, die den größten Teil der Flächen bewirtschaften, wieder mehrere Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe entstanden. Im Gebiet der Stadt Bad Langensalza haben insgesamt 32 Agrarbetriebe ihren Sitz (Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Leinefelde-Worbis vom 23.04.2020). D. h., dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe seit dem Vorentwurf (Mitteilung vom 06.05.2015) bei Berücksichtigung der Eingemeindung von Klettstedt um sieben Betriebe zurückgegangen ist, wobei zwei zusätzliche Haupterwerbsbetriebe gemeldet sind. Des Weiteren bewirtschaften Betriebe Flächen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza, die ihren Sitz außerhalb des Stadtgebietes haben. Für die Betriebe mit Sitz in Bad Langensalza wird folgende Betriebsstruktur angegeben:

Tab. 19: Betriebsstruktur der in der Stadt Bad Langensalza ansässigen Landwirtschaftsbetriebe

Betriebsform / Rechtsform	**Anzahl der Betriebe**
GmbH / GmbH & Co. KG	9
GbR	2
Einzelunternehmen - Haupterwerbsbetriebe	7
Einzelunternehmen - Nebenerwerbsbetriebe	8
Kleinstbetriebe u. sonstige	6

(Quelle: Landwirtschaftsamt Leinefelde)

Die meisten Betriebe haben ihren Sitz in Nägelstedt (8), Bad Langensalza (8) und Zimmern (6). Des Weiteren sind den Ortsteilen Eckardtsleben (1), Grumbach (2), Henningsleben (3), Klettstedt (2) und Merxleben (2) landwirtschaftliche Betriebe gemeldet.

Große bauliche Stallanlagen und Hallen landwirtschaftlicher Betriebe finden sich in zahlreichen Ortslagen bzw. deren Randbereichen, wie z.B. in Aschara, Zimmern, Henningsleben und Klettstedt. Diese meist großflächigen Komplexe werden zum Teil nur noch teilweise bzw. gar nicht mehr (z.B. Aschara und Merxleben) landwirtschaftlich genutzt. Zudem wurde die ehemalige landwirtschaftliche Anlage in Grumbach zu Gunsten von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rückgebaut. Des Weiteren befinden sich z. B. nordöstlich von Nägelstedt größere landwirtschaftliche Gebäude außerhalb von Siedlungsbereichen. Entsprechend den Ausführungen zu den Sondergebieten ist eine Darstellung als Sondergebiet „Landwirtschaft" im Flächennutzungsplan mit Ausnahme einer Darstellung in Zimmern nicht sinnvoll und erforderlich. Es erfolgt daher eine Darstellung der isoliert liegenden Standorte als Fläche für die Landwirtschaft (→ s. a. Erläuterung zu den Sondergebieten).

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind als größter Flächennutzer auch am stärksten von Änderungen in der Bodennutzung betroffen. Die Bestandssicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe, sowohl der landwirtschaftlichen Unternehmen (GmbH bzw. GmbH & Co. KG) als auch der Kleinbetriebe kann durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan unterstützt werden. Die Existenz der Betriebe wird heute auch durch Faktoren eingeschränkt bzw. „bedroht“, die zum Teil durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) beeinflusst werden können. Hierzu zählen u.a.:

- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Baugebiete und Verkehrsanlagen (hier z. B. geplantes Wohngebiet „Im Westerfelde" und Industriegroßfläche Bad Langensalza)
- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit Baugebieten und Verkehrsanlagen
- immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu Mindestabständen von Stallanlagen zur Wohnbebauung

- Feststellung von Überschwemmungsgebieten und Bereitstellung von Retentionsflächen in Auenbereichen und damit eine Einschränkung der Nutzung
- Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung in den Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Es muss jedoch auch erwähnt werden, dass in den vergangenen Jahren zu beobachten ist, dass Agrarbetriebe ihre Flächen zur Schaffung neuer Einnahmequellen für PV-Freiflächenanlagen zur Verfügung stellen bzw. selbst hierfür nutzen und damit selbst zum Verlust von Landwirtschaftsflächen beitragen.

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald im Flächennutzungsplan konkretisiert die Verpflichtung des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu beachten. Dabei sind auch die entsprechenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zu berücksichtigen.
Bei den Darstellungen und der Unterteilung der Flächen für die Landwirtschaft wurde soweit erforderlich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Zweige der Landwirtschaft i. S. d. § 201 BauGB darzustellen. Mit zwei Ausnahmen wurden die landwirtschaftlichen Flächen ohne weitere Konkretisierungen in Acker- und Grünlandnutzung übernommen. Auf diesen undifferenzierten Flächen hat die landwirtschaftliche Produktion, bei der es sich weitgehend um eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Nahrungsmittel- bzw. Pflanzenproduktion handelt, Vorrang gegenüber anderen Nutzungen.

Eine differenzierte Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt dort, wo die Flächen zugleich besondere Aufgaben im Naturhaushalt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB z. T. in Verbindung mit festgesetzten Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebieten übernehmen. Da bei diesen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auch die Belange des Naturschutzes bzw. der Schutz des Retentionsraumes zu berücksichtigen sind, wurden diese Bereiche als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Hierunter fallen auch die Flächen, deren Nutzung bereits durch rechtliche Vorgaben aus Fach- und Gesamtplanungen festgesetzt sind (u. a. festgesetzte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Des Weiteren werden die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG), die zugleich landwirtschaftlich genutzt werden (z. B. Streuobstwiesen, unterschiedliche Feuchtbiotope, Saumbiotope etc.) als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Im Bereich von Bad Langensalza kommt v. a. den Fließgewässerauen zusätzlich zum naturschutzfachlichen Wert eine prägende Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Diese Biotoptypen sind gerade in den weitgehend ausgeräumten Gebieten auch ein Indiz und Relikt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und sollten daher ungeachtet des rechtlichen Schutzes erhalten bzw. entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimawandels kommt der zunehmenden Hochwassergefahr und damit dem Hochwasserschutz zukünftig eine größere Bedeutung auch bei städtebaulichen Planungen und bei der Nutzung der Auen zu. Entsprechend der linearen Struktur der Fließgewässer haben die Kommunen dabei auch die Belange der Ober- und Unterlieger zu berücksichtigen. Da die Retentionsflächen lagebedingt in den zumeist intensiv bewirtschafteten Auen der Gewässer liegen müssen, hat deren Berücksichtigung auch direkte Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen und damit die Betriebe. Die Retentionsflächen sind zum Erosionsschutz (Wasserabschwemmung) als Grünland zu bewirtschaften.

Der gravierendste Flächenentzug erfolgte in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch die bauliche Entwicklung sowohl in den Stadtrandbereichen von Bad Langensalza als auch in den dörflich geprägten Ortslagen. Zu nennen sind neben den großen Baugebieten in Bad Langensalza (Gewerbegebiete „Bad Langensalza Nord" und Wohngebiet „Am Klausberg") auch die größeren Wohngebiete in Nägelstedt, Wiegleben und Thamsbrück. Des Weiteren haben zahlreiche Solaranlagen zu einem Entzug landwirtschaftlicher Flächen beigetragen, wie z. B. in Eckardtsleben, Illeben, Merxleben und Thamsbrück.

Bei einigen Bebauungsplänen liegt der planerische Entzug zum Teil über dem derzeit erfolgten tatsächlichen Entzug. So werden in einzelnen Plangebieten bisher nicht genutzte / bebaute Grundstücke noch landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen der zwischenzeitig aufgehobenen Bebauungspläne, wie z. B. in Thamsbrück stehen nunmehr auch planungsrechtlicher wieder der Landwirtschaft zur Verfügung. Ergänzend zu den Bauflächen haben Verkehrsprojekte zu einer umfangreichen Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen geführt („B 247 / B 84 NB OU Bad Langensalza" und „B 247 / L 2125 Anlage Kreisverkehrsplatz b. Wiegleben u. Aschara).

Der aktuelle Flächennutzungsplan berücksichtigt bei seinen Darstellungen die Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die aktuellen Inhalte des Regionalplanes. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan Bad Langensalza schaffen zudem die Voraussetzungen für einen weiteren Flächenentzug.

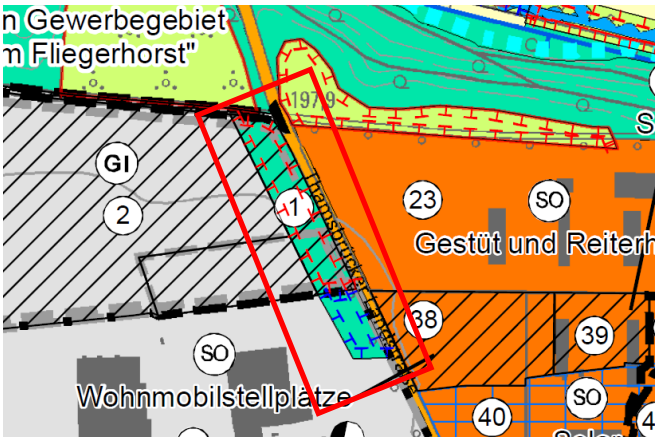
3.7.2 Forst- und Waldwirtschaft

Die Abgrenzung der vorhandenen Waldflächen wurde von der Waldbiotopkartierung der Thüringer Landesanstalt für Forsten übernommen. Ergänzt wurden diese Flächen um größere „Baumbestände“. Dabei werden auch Waldwege, Leitungstrassen und z. T. auch Waldwiesen als Waldflächen dargestellt. Bei allen diesen Darstellungen von Wald handelt es sich um Wald gem. der Walddefinition im § 2 Abs. 2 ThürWaldG. Andererseits werden größere Waldwiesen, wie z.B. im Südwesten von Bad Langensalza im Nationalpark „Hainich", die als Grünland genutzt werden und die zudem von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind entsprechend ihrer Nutzung und Funktion nicht als Wald dargestellt. S. g. Nichtholzbodenflächen, die bei der Forstverwaltung als Waldflächen geführt werden, müssen nicht zwangsläufig auch als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Waldwirtschaft ist neben der Landwirtschaft der größte Flächennutzer im Plangebiet, jedoch von wesentlich geringerer Bedeutung als die Landwirtschaft. Hervorzuheben sind v. a. Waldflächen im Südosten des Stadtgebietes westlich und südlich von Zimmern. Es handelt sich dabei um einen Teil des Nationalparks „Hainich" sowie östlich vorgelagerte Flächen („Möhchenholz"). Des Weiteren sind die beiden außerhalb des zusammenhängenden Stadtgebietes gelegenen Exklaven von Bad Langensalza mit Wald bestanden. Weitere größere Gehölzbestände stocken südlich von Wiegleben („Wiegleber Hölzchen") sowie südlich von Aschara. Mit einem Anteil von 7,3 % an der Gesamtfläche von Bad Langensalza zählt die Stadt zu den waldarmen Gebieten im Freistaat.

Ungeachtet der Forderung des § 1 ThürWaldG hinsichtlich einer Waldmehrung sind im Regionalplan Nordthüringen (2012) für das Gebiet der Stadt Bad Langensalza keine Waldmehrungsflächen enthalten. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Nordthüringen (2018) werden Waldmehrungsgebiete nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Ausführung in der Begründung zum Grundsatz 4-13 des Regionalplanes NT (2012) können unter Berücksichtigung agrarstruktureller und naturschutzfachlicher Belange Aufforstungen auch außerhalb der im RP enthaltenen Vorbehaltsgebiete zugelassen werden, wobei die Stadt Bad Langensalza im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes drei Flächen zur Waldmehrung (Aufforstungsflächen) darstellt.



Fläche W 1 „Thamsbrücker Straße“

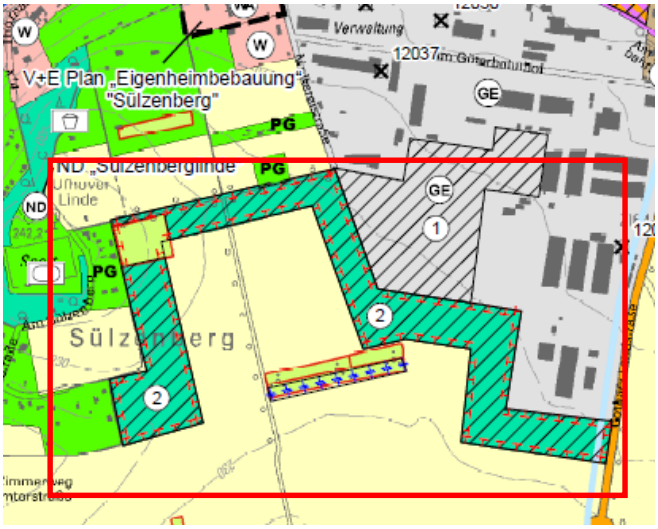
Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: westl. der Thamsbrücker Str.

Art der Nutzung: Wald/Gehölz

Bruttoflächengröße: 0,7 ha

Bemerkung: Die vorgesehene Gehölzpflanzung stellt die Verlängerung der bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet Bad Langensalza „Nord“ festgesetzten Gehölzpflanzung dar. Sie trennt die Thamsbrücker Straße vom westlich geplanten Industriegebiet.



Fläche W 2 „Gewerbegebiet Süd“

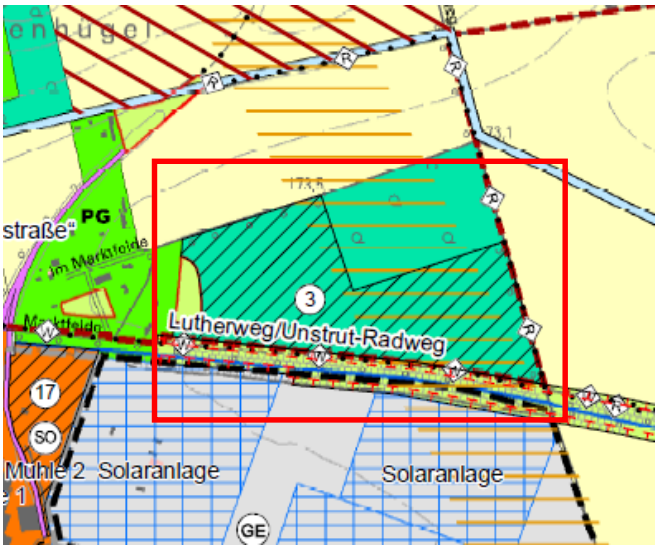
Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: südlich GE Süd / Sülzenberg

Art der Nutzung: Wald

Bruttoflächengröße: 7,5 ha

Bemerkung: Im Bereich GE Süd / Sülzenberg ist eine lineare Aufforstung zur Einbindung des Gewerbestandortes in den Landschaftsraum vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen führen dabei sowohl zu einer Waldmehrung in einem waldarmen Gebiet als auch zu einer Aufwertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Die Aufforstungen sollen daher zugleich als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen angesetzt werden.



Fläche W 3 „nördlich GE Ost“

Ortsteil: Bad Langensalza

Lage: nördlich GE Ost

Art der Nutzung: Wald

Bruttoflächengröße: 5,9 ha

Bemerkung: Da das Gebiet der Stadt Bad Langensalza zu den waldarmen Gebieten zählt und größere Waldbestände nachweislich zu einer Aufwertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter führen, soll eine weitgehend kommunale Fläche für eine Aufforstung zur Verfügung gestellt werden. Gewählt wurde eine Fläche im Anschluss an einen vorhandenen Waldbestand, der durch die ergänzende Aufforstung stabilisiert wird.

Für die gewählte Fläche erfolgt im RP-NT (2012) keine Regelung als Vorbehalts- oder Vorranggebiet.

Da die vorgesehenen Aufforstungen / Gehölzpflanzungen zu einer generellen Aufwertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter führen und zu einer Belebung des Landschaftsbildes beitragen, sollen die Aufforstungen ergänzend zur Waldmehrung in einem waldarmen Gebiet (THUERINGENVIEWER 2026) zugleich als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme dienen.

Die vorgesehenen Darstellungen von zusätzlichen Bauflächen führen nicht zu einer Inanspruchnahme von Wald, so dass sich aus den Darstellungen auch keine Verpflichtung für Ersatzaufforstungen ergeben. Für die verbindliche Bauleitplanung aber auch für Einzelbauvorhaben in Waldnähe (u. a. Aschara) wird auf die Abstandsregelung des § 26 Abs. 5 ThürWaldG verwiesen, wonach Gebäude i. S. d. § 1 ThürBO im Regelfall einen Abstand von 30 m zum Wald aufweisen müssen. Maßgeblich sind hierbei die von der Forstverwaltung als Wald i. S. V ord. § 2 ThürWaldG kartierten bzw. eingestuften Flächen.

Hervorzuheben sind die Waldflächen im Nationalpark. Innerhalb des Nationalparks werden alle Flächen als Wald dargestellt, die gem. dem Entwurf des Nationalparkplans 2020 der Sukzession überlassen werden sollen, so dass davon auszugehen ist, dass sich auf diesen Flächen Wald einstellt.

Tab. 20: Flächenstatistik Wald des Flächennutzungsplanes Bad Langensalza (Stand: 3. Entwurf)

Flächen für Wald (Wald und Gehölze)	806,0 ha
davon Planungsflächen	14,1 ha

3.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Darstellung von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zielt auf den Schutz, die Pflege und/oder die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei kommt diesen Darstellungen eine doppelte Funktion zu.

(1) Ausgestaltung des Planungsraumes durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und

(2) Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB

Zu 1.) Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Nähere Einzelheiten hierzu sind im § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB formuliert. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, sind die Entwicklungsaussagen der für das Plangebiet vorliegenden Landschaftspläne im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan einzubeziehen (Integration der Landschaftspläne i. S. d. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, s. Anlage 3). Die Darstellungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagern andere Arten der Bodennutzung (Wald, Grünfläche, Wasser etc.).

Entsprechend den Planungsabsichten erfolgen zur Gliederung der Landschaft, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Schaffung von linearen Biotopverbundstrukturen und zur Erhöhung des Freizeitwertes Darstellungen von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Der Nachweis der Integration des Landschaftsplanes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zu 2.) In der Änderung des Baugesetzbuches im August 1997 wurde die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Flächennutzungsplanung gehoben. Die Vermeidung und der Ausgleich der in Folge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB festzulegen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Kompensation i. S. d. § 15 BNatSchG für die Industriegroßfläche Bad Langensalza (Industriegebiet Nord) auch außerhalb des Stadtgebietes von Bad Langensalza, u.a. durch die Inanspruchnahme regionaler Flächen- und Maßnahmenpools erbracht werden kann,

da diese Industriegroßfläche gem. Zielvorgabe des LEP (4.3.1 Z) von überregionaler Bedeutung ist und der Stadt durch den Landesentwicklungsplan zur Übernahme vorgegeben wird.

Dabei erlaubt das BauGB insgesamt eine räumliche Trennung von Eingriffs- und Ausgleichsort (§ 1a Abs. 3 BauGB). Des Weiteren sind bei der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen die Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).

Bei den Darstellungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt eine Differenzierung in drei Gruppen:
1.) Bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus Fach- und Generalplanungen werden in den Flächennutzungsplan soweit übernommen (blaues Planzeichen 13.1), sofern ihnen eine städtebauliche Bedeutung zukommt. Dies führt u. a. dazu, dass lineare Strukturen (Obstbaumreihen, Heckenpflanzungen oder lineares Verkehrsbegleitgrün) weitgehend nicht in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Zudem wurde von einer Übernahme kleinflächiger Maßnahmen, wie z.B. die Ansaat einer Wiesenfläche als Kompensation für das Vorhaben „Ausbau der L 1042, Linksabbiegestreifen L 2126 nach Nägelstedt" mit einer Fläche von 349 m² in den Flächennutzungsplan abgesehen. Die Kennzeichnung der übernommenen Flächen soll dokumentieren, für welche Gebiete bereits rechtlich verbindliche Festlegungen bestehen. Für diese wird die Art der Nutzung entsprechend den Planungsabsichten der Maßnahmen festgesetzt (z. B. Anlage des 3. Böhmerteiches --> Wasserfläche, Umwandlung Acker in Sukzessionsfläche -- > Fläche für Wald). Im Entwurf wurden u. a. die vorliegenden Daten des EKIS des Freistaates Thüringen übernommen. Entsprechende Darstellungen umfassen eine Fläche von 71 ha.
Eine weitere Differenzierung erfolgt für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Unterscheidung der Bereiche, die weitgehend zu pflegen und zu erhalten sind (2. schwarzes Planzeichen 13.1 mit zusammen 84 ha) bzw. der Bereiche, die durch Aufwertungsmaßnahmen zu entwickeln sind (3. rotes Planzeichen 13.1). Nur letztere können im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die weitergehenden Angaben zu den o.g. Festsetzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Darstellung dieser Bereich umfasst eine Fläche von 554 ha. Demnach stehen geplanten Baugebieten auf nicht baulich vorgenutzten Flächen im Umfang von 85,9 ha potenzielle Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 554 ha gegenüber.

3.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen werden

In § 5 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass einzelne Flächen von Darstellungen ausgenommen werden können, wenn dadurch die beabsichtigten Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt nachholen will.
Die Stadt Bad Langensalza macht von dieser Möglichkeit für einen Bereich an der Milchgasse in Bad Langensalza Gebrauch. Dieser Bereich liegt südlich der straßenbegleitenden Bebauung der Langen Straße. Die von der Darstellung ausgenommene Fläche liegt im Bereich eines Vorranggebietes Bergbau

Der Abbau im Bereich des Vorranggebietes (Travertin) erfolgt im Tagebau. Entsprechend der Stellungnahme des TLUBN vom 22.12.2020 ist von einem kurz- bis mittelfristigen Abbau auszugehen. Der Bergbauberechtigte gibt in seiner Stellungnahme vom 05.01.2020 eine Abbauzeit von 10 Jahren bzw. je nach Marktlage auch länger oder kürzer aus. Eine abschließende Entscheidung zur Nachnutzung der Fläche liegt bisher nicht vor, da alternativ bzw. ergänzend zu einer baulichen Nachnutzung auch weitere Grünflächen in Verbindung mit den angrenzenden Gewässern sinnvoll und denkbar sind.

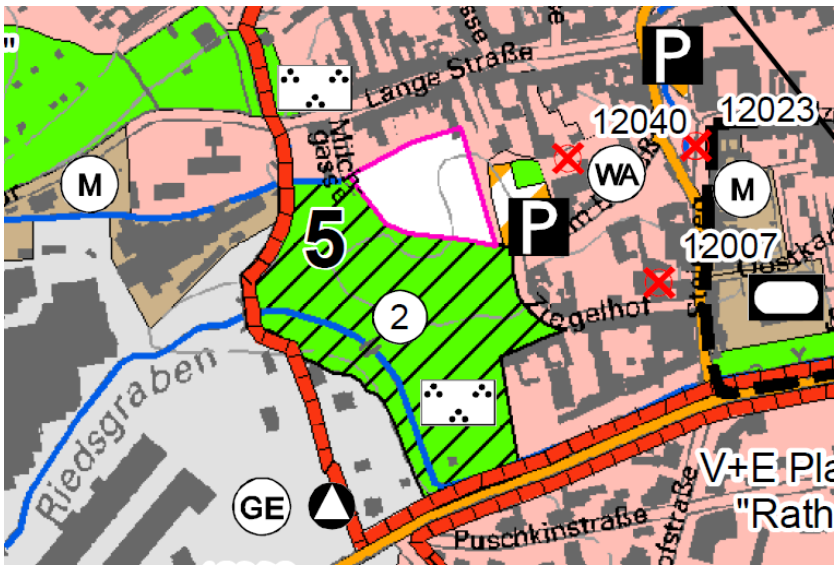


Abbildung 13: Bereich an der Milchgasse, für den keine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Folgenutzung noch nicht abschließend festgelegt ist, wird der Bereich des Vorranggebietes mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche (u. a. Bereiche an der Langen Straße) von der Darstellung ausgenommen. Die Stadt Bad Langensalza wird eine Darstellung für diesen Bereich nachholen, sobald in Abstimmung mit dem Eigentümer und dem TLUBN (Belange des Bergbaus) der Abschluss des Travertinabbaus in diesem Bereich absehbar ist.

Aufgrund der Lage dieser Fläche sowie seiner geringen Größe von 0,5 ha (= 0,004 % des Stadtgebietes) werden durch die ausgesetzte Darstellung der Nutzungsart die Grundzüge des Flächennutzungsplanes und damit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Langensalza nicht berührt.

Literaturverzeichnis und rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen (in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung)

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132

BBergG – BUNDESBERGGESETZ vom 13.08.1980 (BGBl. I S 1310

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

FAUNA-FLORA-HABITATRICHTLINIE DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT (FFH-Richtlinie) vom 05.06.1992, konsolidierte Fassung vom 01.01.2007.

LuftVG (LUFTVERKEHRSGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007(BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808; 2018 I 472).

ThürBO – Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49),

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) – THÜRINGER GESETZ ZUR PFLEGE UND ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004

ThürLPlG – THÜRINGER LANDESPLANUNGSGESETZ vom 11.12.2012.

ThürNatG (THÜRINGER NATURSCHUTZGESETZ) – THÜRINGER GESETZ FÜR NATUR UND LANDSCHAFT in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) – GESETZ ZUR ERHALTUNG, ZUM SCHUTZ UND ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT vom 06.08.1993

ThürWG - THÜRINGER WASSERGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019

WHG (Wasserhaushaltsgesetz) – GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585

Literatur

Abwasserzweckverband Mittlere Unstrut (2010): Abwasserbeseitigungkonzept (ABK), 3. Fortschreibung 2014-2021 - https://wazv-badlangensalza.de/verbaende/abwasserzweckverband/abwasserbeseitigungskonzept/

BATTIS, KRAUTZBERGER, LÖHR (1996): Baugesetzbuch. 5. Auflage. Verlag C.H. Beck. München.

BATTIS, KRAUTZBERGER, LÖHR (1999): Baugesetzbuch. Verlag C.H. Beck. München.

BAD LANGENSALZA (2020): Bad Langensalza – Erste Fortschreibung des Kurorentwiucklungsplanes 2020-2030 (tourismus plan B)

BAD LANGENSALZA (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Langensalza - CIMA 2023

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR UND DIGITALE INFRASTRUKTUR (BMVI) (2016): Bundesverkehrswegeplan 2030.

PLANUNGSBÜRO DR. WEISE (2004): BAD LANGENSALZA – LEITBILD ZUR GRÜNENTWICKLUNG

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Nordthüringen (RP-NT). Sondershausen.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2018): Entwurf Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) - Fortschreibung. Beschluss PVNr. 33/01/2018) - Sondershausen.

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (2025): Sachlicher Teilplan Windkraft Nordthüringen **(**Stand 18.06.2025, PV-Beschluss Nr. 09/03/2025)

STADT BAD LANGENSALZA (2022): Einzelhandel und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022 (CIMA Beratung + Management GmbH 2022)

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR (2020): STRAßENKARTE THÜRINGEN QUELLE: HTTPS://WWW.THUERINGEN.DE/TH9/TLBV/SERVICE/STRASSENKARTE/INDEX.ASPX

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2020): Flurbereinigungsverfahren Ufhoven - https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren/verfahren/1-3-0277-ufhoven

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT (2024): Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel.

TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2025): Kartendienst des TLUBN. http://www.tlug-jena.de/kartendienste/ (abgerufen August 2025).