Stadt Bad Langensalza

Flächennutzungsplan, 3. Entwurf

Umweltbezogene Stellungnahmen

Die nachfolgenden, aus Sicht der Stadt Bad Langensalza wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf mit Planungsstand vom 1. September 2025 werden im Rahmen der Offenlage des 3. Entwurfes zusammen mit den Entwurfsunterlagen ausgelegt:

- Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
  Untere Bodenschutzbehörde gem. Stellungnahme vom 01.04.2026
  Untere Naturschutzbehörde gem. Stellungnahme vom 25.03.2026
- Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme vom 02.04.2026
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gem. Stellungnahme vom 16.03.2026
- Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum gem. Stellungnahme vom 16.03.2026
- Kulturbund für Europa e. V. gem. Stellungnahme vom 10.04.2026
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V. gem. Stellungnahme vom 10.04.2026
- Landesanglerverband Thüringen gem. Stellungnahme vom 23.03.2026
- Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. gem. Stellungnahme vom 09.04.2026

Unstrut-Hainich-Kreis
Landratsamt



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

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

07570 Weida

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

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

Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Datum
10686-26-503		01.04.2026

Grundstück Bad Langensalza, ~ , Bad Langensalza OT Aschara, ~ , Bad Langensalza OT Eckardtsleben, ~ , Bad Langensalza OT Großwelsbach, ~ , Bad Langensalza OT Grumbach, ~ , Bad Langensalza OT Henningsleben, ~ , Bad Langensalza OT Illeben, ~ , Bad Langensalza OT Merxleben, ~ , Bad Langensalza OT Nägelstedt, ~ , Bad Langensalza OT Thamsbrück, ~ , Bad Langensalza OT Waldstedt, ~ , Bad Langensalza OT Wiegleben, ~ , Bad Langensalza OT Zimmern, ~ , Bad Langensalza OT Ufhoven, ~ , Bad Langensalza OT Klettstedt, ~

Gemarkung	Aschara	Bad Langensalza		Eckardtsleben	Grumbach	Henningsleben	Illeben	Klettstedt		
	Merxleben	Nägelstedt	Thamsbrück	Ufhoven	Waldstedt	Wiegleben	Zimmern			
Flur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-						
Flurstück	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-						

Vorhaben **Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza - 2. Entwurf**
hier: erneute Förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Fachstellungnahme UBAltB 11.02.2026

1. ☐ keine Äußerung

2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte als 3 Rubriken ausfüllen)

   a) Einwendung

   b) Rechtsgrundlage

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

3. ☒ Fachliche Stellungnahme

   ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

   ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan,

gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

alle Punkte aus der abgegebenen Stellungnahme vom 03.12.2020 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde die Boden und Altlasten betreffen, wurden soweit erkennbar umgesetzt. Die stichprobenartige Überprüfung der Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im FNP-Entwurf hat keine Beanstandungen ergeben.
Ferner wird erneut darauf hingewiesen, dass Altlastenverdachtsflächen nicht statisch sind, sondern einer Dynamik unterliegen. So können bestehende altlastverdächtige Flächen gelöscht aber auch neue Verdachtsflächen ausgewiesen werden.

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde begrüßt ausdrücklich die dem 2. Entwurf des FNP beigefügten Konzeptionen zur Feststellung möglicher Eignungsflächen zur Errichtung von PV-FFA. Auf Ebene des FNP ist die Bewertung und die Berücksichtigung nach der Bodenfunktionsgesamtbewertung ausreichend. Es werden Bereiche mit hohen Bewertungsklassen kategorisch ausgeschlossen und nur Bereiche mit geminderter Funktionserfüllung als Eignungsgebiet berücksichtigt.
Dennoch gilt es zu beachten, dass bei Bebauungsplanverfahren die Bewertung funktionaler Einzelkriterien gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG (z. B. Biotopentwicklungspotential, Wasserspeicherfähigkeit bzw. Nitratrückhaltevermögen u.a.) zu erfolgen hat. Eine Bewertung der Gesamtbodenfunktionerfüllung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht detailliert genug.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Sachbearbeiter Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde

Unstrut-Hainich-Kreis
Landratsamt



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

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

07570 Weida

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

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

Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Datum
10309-26-301		25.03.2026

Grundstück Bad Langensalza, ~ , Bad Langensalza OT Aschara, ~ , Bad Langensalza OT Eckardtsleben, ~ , Bad Langensalza OT Großwelsbach, ~ , Bad Langensalza OT Grumbach, ~ , Bad Langensalza OT Henningsleben, ~ , Bad Langensalza OT Illeben, ~ , Bad Langensalza OT Merxleben, ~ , Bad Langensalza OT Nägelstedt, ~ , Bad Langensalza OT Thamsbrück, ~ , Bad Langensalza OT Waldstedt, ~ , Bad Langensalza OT Wiegleben, ~ , Bad Langensalza OT Zimmern, ~ , Bad Langensalza OT Ufhoven, ~ , Bad Langensalza OT Klettstedt, ~

Gemarkung Aschara Bad Langensalza Eckardtsleben Grumbach Henningsleben Illeben Klettstedt
Merxleben Nägelstedt Thamsbrück Ufhoven Waldstedt Wiegleben Zimmern

Vorhaben **Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza - 2. Entwurf**
hier: erneute Förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
STN UNB

1. ☐ keine Äußerung

2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte als 3 Rubriken ausfüllen)

   a) Einwendung
   b) Rechtsgrundlage
   c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

3. ☐ Fachliche Stellungnahme

   ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
   ☐ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Es wird darauf hingewiesen, dass im Auftrag des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die Offenlandbiotopkartierung 2.2. im Unstrut-Hainich-Kreis die gesetzlich geschützten Biotope

gem. § 30 BNatSchG neu erfasst wurden bzw. werden. Für den Südteil des FNP-Gebietes liegen die aktualisierten Ergebnisse bereits vor und können entsprechend übernommen werden.

Der Text (S. 22) in der Begründung hinsichtlich der Erfassung von Alleen (geschützt nach § 14 ThürNatG) ist zu korrigieren. Eine Erfassung der Alleen im Unstrut-Hainich-Kreis liegt vor und kann bei der UNB abgefragt und in den FNP übernommen werden.

Hinsichtlich der Fläche SO 18 „Solar-GE Ost“ wird auf die Genehmigung der bereits vorhandenen Solaranlagen und der dort festgesetzten Maßnahmen (z.B. Freihaltebereiche) verwiesen. Diese sind entsprechend zu berücksichtigen und nicht zu überplanen.

Eine Ausweisung zum Beschleunigungsgebiet ist bezüglich des Windparkes W 18 Nägelstedt nicht zulässig, da auf der Ebene des Regionalplan Nordthüringen mit Verweis auf die nachgelagerte Planungsebene keine ausreichende Umweltprüfung erfolgte. Der FNP selbst verweist wiederum auf die Prüfung im ROP. Ohne Umweltprüfung scheidet die Festsetzung zum Beschleunigungsgebiet aus.

Hinsichtlich der planerischen Reduzierung von Flächen aus dem Landschaftsplan „Bad Langensalza und Umland“ in der Unstrutaue besteht ein Widerspruch zwischen Text (S. 4) und Karte (Nr. 14), Darüber hinaus hinkt der Plan bereits jetzt der Realität dahingehend hinterher, das in der Aue entlang des Welsbaches und der Unstrut aufgrund seines Vorkommens durch den Biber auetypische Lebensräume geschaffen wurden.

Bezüglich der Integration von Flächen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan entlang von Bächen südlich der Stadt Bad Langensalza spiegelt die Darstellung des FNP oft nur den Ist-Stand wieder, hier vergibt der Plan Entwicklungschancen insbesondere vor dem Hintergrund der ständigen Suche nach Kompensationsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang widerspricht die UNB vorsorglich der Darstellung, um künftige Projekte einer positven Entwicklung (Biotopverbund) nicht mit dem Argument, die Darstellung des FNP stünde dem entgegen, umsetzen zu können.

Als sehr positiv wird seitens der UNB die Darstellung von Flächen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan angrenzend an den Bothenheilinger Herzberg sowie zwischen dem Zimmer- und Hellerbach gewertet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

GÖL mbh
Schlossberg 7
07570 Weida

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
[redacted]

Ihr Zeichen:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Langensalza (Planstand: 01.09.2025)

3 Anlagen

Ihre Nachricht vom:
13.02.2026

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-224-4621/3040-3-98340/2026

Weimar
02.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Belange des Luftverkehrs (Anlage 2).

In der Anlage 3 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 224.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Weiterhin wird wegen verschiedener Sachverhalte, insbesondere im Hinblick auf vorgenommene Darstellungen zu neuen Wohnbauflächen, zu Beschleunigungsgebieten Wind, zur Art und zum Umfang von Sondergebieten, die dem großflächigen Einzelhandel dienen, eine gemeinsame Beratung mit der Stadt Bad Langensalza und dem Planungsbüro GÖL mbH empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]

(ohne Unterschrift, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

Thüringer Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

tlvwa.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Kontoinhaber: Freistaat Thüringen
IBAN: DE80820500003004444117
BIC: HELADEFF820

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: tlvwa.thueringen.de/datenschutz. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Anlage 1 zum Schreiben vom 02.04.2026 (Zeichen: 5090-224-4621/3040-3-98340/2026)

Ihr/e Ansprechpartner/in: [redacted]

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
   a) Einwendungen
   b) Rechtsgrundlage
   c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

2. Fachliche Stellungnahme
   ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
   ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza wurde zuletzt mit Datum vom 15.12.2020 eine raumordnerische Stellungnahme zum Entwurf (Stand März 2020) abgegeben. Zudem erfolgten fachliche Stellungnahmen zu geplanten Änderungen von Wohnbauflächendarstellungen (Stellungnahme vom 03.02.2022), dem Entwurf eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) für die Stadt Bad Langensalza (Stellungnahmen vom 28.04.2022 (zum Stand 04.04.2022) und vom 19.10.2022 (zum Stand 14.07.2022)) sowie dem Entwurf einer Standortkonzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stellungnahme vom 04.11.2022 zum Stand 01.07.2022).

Beurteilungsgrundlage sind weiterhin der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 44/2012 vom 29.10.2012) und das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, inzwischen geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024).

Der Entscheidung, aufgrund seines Alters und der erfolgten Zurückstellung der Bearbeitung durch die Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, den Entwurf des geänderten Regionalplans Nordthüringen (E-RP-NT, Beschluss-Nr. 33/01/2018 vom 30.05.2018) nicht als Grundlage für den Flächennutzungsplan (FNP) heranzuziehen, kann gefolgt werden.

A. Bevölkerungsentwicklung, Bedarfsermittlung

Den Unterlagen zum FNP ist eine aktualisierte „Anlage 1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ (Stand 01.09.2025) beigefügt. Unabhängig von den enthaltenen Unstimmigkeiten/methodischen Mängeln (vgl. Punkt A der Anlage 3), die zu erhöhten Bedarfszahlen führen, ergibt sich daraus rein rechnerisch kein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen.

Anhand der Baufertigstellungszahlen wird dennoch ein Bedarf an 136 bis 192 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser benannt, aus dem (mit relativ hoher Fläche pro Grundstück) ein Flächenbedarf an neuen Flächen von 11,56 bis 13,32 ha errechnet wird. Dies erscheint weiterhin sehr hoch.

Hinweis: In der Begründung zum FNP ist von einem Bedarf von 148 bis 354 Baugrundstücken und 8,84 bis 21,1 ha Fläche die Rede (Seite 37), was nicht den Angaben in der aktualisierten Anlage 1 entspricht.

B. Wohnbauflächendarstellungen

Im FNP werden, den oberen Wert aus der Bedarfsberechnung noch überschreitend, 15,64 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Die neuen gemischte Bauflächen (3,27 ha) sind zusätzlich zur Hälfte ebenfalls den neuen Wohnbaupotentialen zuzurechnen.

Im Vergleich zum 1. Entwurf werden bisherige Planungsflächen in den Bestand übernommen (W 3, W 6, W 16, W 17 und W 19), einer anderen Bauflächendarstellung zugeordnet (W 15 – nun SO Solar) bzw. von der Darstellung ausgenommen (W 11) oder ganz herausgenommen (W 18 und W 20). Zwei Wohnbauflächen werden neu dargestellt (W 21 und W 22).

Das Gebiet W 21 „Klopstockstraße“ wurde bereits in der o.g. fachlichen Stellungnahme zu geplanten Änderungen von Wohnbauflächendarstellungen kritisch gesehen, da es zwar die Nachnutzung einer vorgenutzten Fläche darstellt, aber in die umgebenden Grünstrukturen gut eingebunden ist. Die geplante Bebauung würde in den derzeit vorhandenen geschlossenen Grünbereich eingreifen.

Auch die geplante Erweiterung des Wohngebietes „Am Weinberg“ in Nägelstedt um weitere ca. 2,6 ha (Fläche W 22) wurde bereits in der o.g. fachlichen Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht abgelehnt, da ein ortsteilbezogener Bedarf nicht gegeben ist (Laut Aussagen in der Begründung (Seite 37) wird „davon ausgegangen, dass der Bedarf in den Ortschaften über den vorhandenen Bestand an Baulücken sowie Bauflächen in Plangebieten weitgehend gedeckt werden kann“.) und zudem bisher unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen würden. Die Planung entspricht auch nicht dem Erfordernis einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Grundsatz G 2-1 RP-NT). Bauflächenbedarfe sollten bevorzugt in der Kernstadt gedeckt werden, auch um verkehrsminimierende Siedlungsstrukturen zu schaffen (vgl. Grundsatz 2.4.1 G des LEP).

Gegen die anderen geplanten Wohnbauflächen (und gemischten Bauflächen) bestehen bezüglich ihrer standörtlichen Einordnung keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken. Der Gesamtumfang geht noch über den oberen Wert der (hohen) Prognose und somit eindeutig über den Bedarf der Stadt Bad Langensalza hinaus (s.o.). Insofern sind entsprechend Grundsatz 2.4.1 des LEP die Standorte der Innenentwicklung der Darstellung von Bauflächen im Außenbereich und auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzuziehen.

C. Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung des Industriegebiets im Bereich des im E-RP-NT ausgewiesenen Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlungen IG-4 Bad Langensalza als GI 1 erfolgt weiterhin. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass eine der Abgrenzung im Regionalplan entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erst mit der Verbindlichkeit des Regionalplans erfolgen kann. Das IG-4 ist gemäß Ziel Z 2-3 des E-RP-NT für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung vorgesehen (entsprechend auch Ziel 4.3.1 Z LEP) und nicht für die Deckung des (kleinteiligeren) Bedarfes der Stadt Bad Langensalza.

Ob die freien Flächen in den übrigen dargestellten gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Flächenbedarfes der Stadt Bad Langensalza ausreichend sind, kann der Begründung zum FNP weiterhin nicht entnommen werden. Konkrete Aussagen zum Bedarf an gewerblichen Bauflächen fehlen.

Der geplante Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) in den Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete wird aus raumordnerischer Sicht weiterhin ausdrücklich befürwortet. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass zum Schutz bestehender Einzelhandelsstrukturen (vgl. Beeinträchtigungsverbot gemäß Grundsatz 2.6.3 G LEP) auch der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen als Zielstellung für die verbindliche Bauleitplanung zu formulieren ist.

D. Sonderbauflächen
Hier sind insgesamt mehr Erläuterungen, auch zu Bestandsflächen, erforderlich, um die Darstellungen im FNP in ihrer Gesamtheit besser nachvollziehen zu können.

a) Einzelhandel
Zunächst ist festzustellen, dass detaillierte Aussagen zum Bestand an (auch kleinflächigen) Handelseinrichtungen sowie Planungen dazu auch weiterhin fehlen. Ein nachvollziehbarer Überblick über die Einzelhandelssituation in Bad Langensalza ergibt sich aus der Begründung nicht.

Durch den Stadtrat wurde inzwischen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) beschlossen. Die Hinweise und Forderungen aus unseren o.g. Stellungnahmen flossen in dieses nicht ein. Die Widersprüche zwischen den Steuerungsregeln und den bereits im EHZK festgelegten Ausnahmen und Entwicklungsmöglichkeiten bleiben somit bestehen und werden zudem im FNP verfestigt bzw. weiter verschärft, da für einige der dargestellten Sondergebiete Einzelhandel (Nr. 10, 12, 13 und 19) keine Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt. (Für das SO Nr. 12 wird in der Begründung (Tab. 16) zwar die Zweckbestimmung „Einzelhandel Lebensmittel“ angegeben, dies findet sich aber in der Planzeichnung und der dort enthaltenen Tabelle zu den Sondergebieten nicht wieder.)

Durch die Darstellung dieser Sondergebiete Einzelhandel ohne konkrete Zweckbestimmung sind Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe jeder Art, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, möglich, so dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Historische Altstadt“ gemäß EHZK und damit ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot (Grundsatz 2.6.3 G LEP) nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Sondergebiet Einzelhandel Goethestraße (Nr. 19) bezieht sich auf das im EHZK bestimmte Nahversorgungszentrum Goethestraße (ZVB). Warum dieses, anders als der ZVB „Historische Altstadt“, nicht in den FNP übernommen wird, ist nicht nachvollziehbar.

Die Zweckbestimmungen der Sondergebiete Einzelhandel Tonnaer Straße (10) und Lindenbühl (13) sollten dem Bestand entsprechend konkretisiert sowie die Abgrenzung des Sondergebiets beim Gebiet Tonnaer Straße auf die bestehenden Märkte (Discounter und Drogeriemarkt) begrenzt werden, da der Zeitpunkt der angedachten Verlagerung des Kaufland-Marktes in das leerstehende Möbelhaus offensichtlich derzeit nicht benannt werden kann. Die Aussagen in der Begründung, warum hier keine Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt, kann nicht nachvollzogen werden. Die zitierte Aussage aus dem EHZK verlangt zumindest für den Standort Tonnaer Straße eine Begrenzung auf die beabsichtigte Kaufland-Verlagerung. Für den Lindenbühl wird zwar im EHZK keine Begrenzung der Sortimente gefordert, aber eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel eindeutig bevorzugt.

b) Solar
Gegen die dargestellten Sonderbauflächen Solar, die sich überwiegend auf Bestandsflächen / rechtskräftige Bebauungspläne beziehen, bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

In der o.g. Stellungnahme zum Entwurf einer Standortkonzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde bereits festgestellt, dass die Vorgehensweise zur Ermittlung der grundsätzlich geeigneten Flächen und die weiteren planerischen Entscheidungen zu diesen Flächen plausibel und nachvollziehbar sind.

c) Sondergebiete für touristische Nutzungen (Nr. 20 „Hotel", Nr. 21 „Glamping", Nr. 27 „Gaststätte/Übernachtung-Harthaus sowie Nr. 38 „Wohnmobilstellplätze")

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die dargestellten Sondergebiete, da die Stadt Bad Langensalza als Kurort (Grundsatz 4.4.3 G, LEP), als regional bedeutsamer Tourismusort (Ziel Z 4-5, RP-NT) und auch als Mittelzentrum grundsätzlich für die weitere touristische Entwicklung und die Ansiedlung touristischer Nutzungen vorgesehen ist. Es fehlen aber weiterhin Angaben zur touristischen Entwicklung der Stadt Bad Langensalza und ggf. bestehenden Defiziten in der touristischen Ausstattung.

E. Beschleunigungsgebiete Windenergie

Seit der letzten Stellungnahme erfolgten gesetzliche Änderungen bezüglich der Nutzung der Windenergie. Die Ausweisung von Windenergiegebieten nach dem WindBG wurde in Thüringen den Regionalen Planungsgemeinschaften übertragen (vgl. Ziel 5.2.7 Z, LEP). Den Gemeinden ist es aber gemäß § 245e Abs. 5 BauGB möglich, zusätzliche Windenergiegebiete im FNP oder über Bebauungspläne auszuweisen. Insofern steht die erfolgte Darstellung der, gegenüber dem geltenden RP-NT veränderten, Windenergiegebiete aus den Entwürfen des Sachlichen Teilplanes Windenergie Nordthüringen nicht im Widerspruch zum Ziel Z 3-6 des RP-NT.

Die übernommenen vorgesehenen Vorranggebiete Windenergie sind im Entwurf des Flächennutzungsplans als Beschleunigungsgebiete dargestellt. Unabhängig davon, dass sie auch als Sondergebiete Windenergie/Windergiegebiete darzustellen wären, da nur solche auch Beschleunigungsbiete sein können (vgl. § 249c Abs. 1 BauGB), sei darauf hingewiesen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf regionalplanerischer Ebene ausschließlich die im rechtskräftigen RP-NT festgelegten Vorranggebiete Windenergie entsprechend den Bestimmungen des § 6a WindBG seit dem 20.05.2024 auch Beschleunigungsgebiete sind.

Die in den vorliegenden Planentwürfen von 2022 und 2025 vorgesehenen Vorranggebiete „Windenergie" stellen hingegen nicht automatisch Beschleunigungsgebiete gemäß WindBG dar. Für die Planungsregion Nordthüringen ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass die erforderliche Ausweisung (eines Teiles) der Vorranggebiete „Windenergie" als Beschleunigungsgebiete und die Aufstellung von Regeln für Minderungsmaßnahmen gemäß § 28 Abs. 5 Satz 2 ROG nicht im Zuge der laufenden Planerstellung, sondern ausnahmsweise in einem nachfolgenden, separaten Planungsverfahren erfolgen werden.

Sofern die Stadt Bad Langensalza Sondergebiete Windenergie als Beschleunigungsgebiete darstellen will, müsste sie auch entsprechende Regeln für Minderungsmaßnahmen darstellen. Es wird deshalb empfohlen, auf eine Darstellung zu verzichten (von SO Windenergie und Beschleunigungsgebieten). Diese ist auch nicht erforderlich; es dürfen nur keine der Windenergienutzung entgegenstehenden Darstellungen erfolgen. Flächen für die Landwirtschaft oder Wald stehen einer Windenergienutzung nicht entgegen.

Aussagen zu den Vorranggebieten „Windenergie" im RP-NT und den Entwürfen des Sachlichen Teilplanes Windenergie Nordthüringen sollten in der Begründung trotzdem erfolgen.

F. Rohstoffsicherung

In der Raumnutzungskarte des RP-NT sind im Gebiet der Stadt Bad Langensalza die Vorranggebiete Rohstoffe WD-1 und WD-2 ausgewiesen.

Im Bereich des WD-1, das im RP-NT nur als Punkt ohne konkrete Abgrenzung festgelegt ist, wird die im letzten Entwurf geplante Wohnbaufläche W-11 nun von der Darstellung ausgenommen (sog. Weißfläche). Dies ist aus raumordnerischer Sicht zu befürworten.

Das WD-2 wird weiterhin nicht dargestellt. In den Bereichen, in denen keine, dem Rohstoffabbau entgegenstehende Darstellung erfolgt, bestehen keine Bedenken. Die Teile des Vorranggebietes, die in der Sonderbaufläche des Bebauungsplanes „Neustädter Feld“ liegen (und derzeit nach Luftbild auch noch bergbaulich genutzt werden), sind durch eine Schraffur gekennzeichnet, die wohl einen „Abbau als Erstnutzung“ darstellt (die Strichstärke zwischen Karte und Legende stimmt dabei nicht überein, nur die Richtung der Schraffur). Dies kann ebenfalls akzeptiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Flächen mit bereits bestehender Bebauung im WD-2 liegen. Aufgrund des hier bereits abgeschlossenen Rohstoffabbaus, ihrer Randlage und der bereits erfolgten Bebauung (Wohngebäude und Rewe-Markt) ist kein Widerspruch zum WD-2 / Ziel Z 4-4 des RP-NT gegeben.

Anlage 2 zum Schreiben vom 02.04.2026 (Zeichen: 5090-224-4621/3040-3-98340/2026)

Ihr/e Ansprechpartner/in: [redacted]

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
   a) Einwendungen
   b) Rechtsgrundlage
   c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

2. Fachliche Stellungnahme
   ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
   ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Plangebiet befindet sich der genehmigte Sonderlandeplatz Bad Langensalza. Für diesen ist ein Baubeschränkungsbereich Klasse „B“ der ehemaligen DDR ausgewiesen bzw. in Form und Abmessung erhalten. Für die Berücksichtigung gelten die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetztes uns sich daraus ergebenden weiteren Vorschriften.

Südlich des Sonderlandeplatzes soll eine weitere größere Industriefläche ausgewiesen werden. Die Entwicklung dieses Gebietes ist aus luftverkehrsrechtlicher Sicht möglich. Dabei sind insbesondere die Inhalte hinsichtlich der Hindernisfreiflächen gemäß den Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb zu beachten.

Im Plangebiet ist das Windvorranggebiet W 19 nachrichtlich dargestellt. Gegen dieses Gebiet bestehen keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Baubeschränkungsbereiches des Sonderlandeplatzes Baugenehmigungen nur mit unserer luftverkehrsrechtlichen Zustimmung erteilt werden dürfen. Die entsprechenden Antragsformulare stehen auf der Internetseite des TLVwA zur Verfügung:

https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/verkehr/luftverkehr/hindernisse

Die laterale Ausdehnung des Baubeschränkungsbereiches des Sonderlandeplatzes kann im ThüringenViewer nachvollzogen werden (Fachdaten/Siedlung und Verkehr/Luft/Luft Planung/Bauschutzbereiche)

Ihr/e Ansprechpartner/in: [redacted]

Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB zum Planverfahren und Planentwurf

A Zur Ermittlung des Umfanges von neuen Wohnbauflächen

Bauflächen dürfen entsprechend der Anforderung des § 5 Abs. 2 BauGB nur nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt werden. Insofern kann die Ermittlung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen nur auf Grundlage einer nachvollziehbaren Prognose unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale erfolgen. Zu diesem Zweck erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits im Jahr 2020 eine eigene Betrachtung in der Anlage 1 zur Begründung („Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung"), die jetzt nochmal überarbeitet wurde (jetzt vorgelegter Stand: 01.09.2025). Folgende Sachverhalte sind in diesem Zusammenhang festzustellen:

- Die Leerstandszahlen / Leerstandsquote von Wohnungen in Bad Langensalza ist im Vergleich zum Stand 2020 nochmals angestiegen (siehe Kapitel 2.4.2). Somit hat sich die Anzahl von angenommenen 706 auf 1.021 leerstehende Wohnungen erhöht. Die aktualisierten Aussagen im Kapitel 2.4.2 sind diesbezüglich allerdings nicht eindeutig, da teilweise noch Aussagen mit dem Stand von 2020 enthalten sind (siehe Fazit auf Seite 23 mittig: „Ausgehend von einem Leerstand von 1.021 Wohnungen zuzüglich von sieben Wohnungen in Klettstedt ergibt dies eine Anzahl von 211 nicht nutzbarer Wohnungen (30 % aus 706 Wohnungen)").

  Von dem (aktualisierten) Wert von 1.021 leerstehenden Wohnungen werden dann im Weiteren 502 Wohnungen *(was ca. 50 % der leerstehenden Wohnungen sind)* als „nicht marktaktiv" eingestuft und bei der Ermittlung des potenziellen Wohnungsbestandes in 2040 vom jetzigen Wohnungsangebot abgezogen (siehe Tabelle 19, Seite 27). Die angenommene Höhe von 50 % nicht marktaktiver Wohnungen wird nicht näher erläutert. Insbesondere erfolgt keine vergleichende Betrachtung mit den Aussagen von 2020, wo die Quote nicht marktaktiver Wohnungen noch mit 30 % angenommen wurde und somit lediglich 211 Wohnungen (bei angenommenen 706 leerstehenden Wohnungen) in Abzug gebracht worden sind (siehe Tabelle 16, Seite 25, Stand 2020). Der angenommene Wohnungsbestand für das Jahr 2040 von 8.924 Wohnungen ist somit fraglich bzw. dürfte entsprechend höher ausfallen.

- Das Kapitel 2.4.3 „Wohnungsabgang / Rückbau" hat im Gegensatz zum o. g. Kapitel 2.4.2 keine Überarbeitung erfahren. Es wir weiterhin angenommen, dass insgesamt 447 Wohnungen durch Rückbau im Geschosswohnungsbau und Wohnungszusammenlegungen vom Markt genommen werden. Hier sind erläuternde Aussagen erforderlich, weshalb es hier keine Veränderung innerhalb der letzten fünf Jahre (also zwischen 2020 und 2025) gegeben hat.

- Der Ansatz, einen „einmaligen Wohnungsbedarf" aufgrund der Entwicklung der Industriegroßfläche von 100 Wohnungen anzunehmen, widerspricht dem o. g. Gebot, nur dann eine Bauflächendarstellung vorzunehmen, wenn diese prognostisch auch tatsächlich umgesetzt wird. Der hier gewählte Ansatz stellt letztendlich eine Vorratsplanung dar, die auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes unzulässig ist.

Trotz der o. g. – teilweisen nicht plausiblen – Annahmen ergibt sich somit rechnerisch kein Bedarf an weiteren Bauflächen (siehe aktualisierte Anlage 1, Seite 28). Letztendlich werden die zusätzlichen Bauflächen mit einer moderaten Fortschreibung der bisherigen Baufertigstellungen unter Berücksichtigung eines Anteils bestehender Baulücken gerechtfertigt.

Im Hinblick auf die o. g. methodischen Mängel der Bedarfsermittlung und dem Umstand, dass der vorhandene Leerstand von 1.021 Wohnungen, der perspektivisch auch noch zunehmen wird, sind weiterhin erhebliche Zweifel angebracht, den ermittelten Wohnungsbedarf laut Anlage 1 zur Begründung, Seite 28 unten, im Umfang von ca. 13,2 ha plausibel zu rechtfertigen.

Im Übrigen geht die aktuelle Begründung (Stand 01.09.2025), Seite 37, nicht auf die aktualisierte Anlage 1 ein, sondern erläutert weiterhin einen Gesamtflächenbedarf zwischen 8,84 und 21,1 ha bzw. einen Bedarf an 148 bis 354 Baugrundstücken für Einfamilienhäusern. Diese Angaben entstammen jedoch der Anlage 1 zur Begründung, Stand März 2020. Die erläuterten Planungsflächen in der aktuellen Begründung, Seite 45, Tabelle 10, haben einen Gesamtumfang von 15,6 ha und übersteigen damit die o. g. 13,2 ha, die ihrerseits jedoch methodisch auch zu hinterfragen sind (s. o.).

Die Mehrzahl der neu ausgewiesenen Flächen ist hinsichtlich ihrer standörtlichen Einordnung als städtebaulich verträglich anzusehen. Es handelt sich – bis auf die Erweiterungsflächen im OT Nagelstädt – überwiegend um Ergänzungsflächen, die bereits erschlossen sind oder in zentraler Lage von Bad Langensalza (siehe Fläche W 7 „Am Volkspark“) liegen.

Insoweit bestehen – auch vor dem Hintergrund, dass die beiden Bebauungspläne „Thiemsburger Weg“ und „Homburger Weg“ mittlerweile rechtskräftig sind – im Ergebnis hauptsächlich Bedenken gegen die (im Vergleich zum Entwurf Stand 2020) neu aufgenommenen Darstellungen von geplanten Wohnbauflächen im OT Nägelstedt (siehe nachfolgenden Punkt B).

Darüber hinaus gingen verschiedene Flächen, die als bestehende Wohn- und Mischbauflächen dargestellt sind, nicht in die Berechnung ein, obwohl diese Flächen Neubau- und Nachnutzungspotential aufweisen (siehe nachfolgenden Punkt C).

Hinweis: Anders als in der Begründung, Seite 42, erläutert, wurde die Fläche W 17 „Illeben Nord“ nicht aus der Planzeichnung herausgenommen.

B Darstellung von neuen Wohnbauflächen im OT Nägelstedt

Der Bedarf für die Darstellung von neuen Wohnbauflächen soll laut Begründung und der Anlage 1 vordergründig im Bereich der Kernstadt erfolgen, da hier sämtliche notwendige Infrastrukturen wie Bildungs-, Gesundheits- und Nahversorgungseinrichtungen für die Wohnbevölkerung vorhanden sind. Dies ist plausibel und nachvollziehbar.

Aufgrund der Tatsache, dass rechnerisch kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht (siehe oben unter A), ist es nicht gerechtfertigt, im OT Nägelstedt zusätzliche Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 2,6 ha darzustellen. In Nägelstedt existiert Baurecht für das Wohngebiet „Am Weinberg“, welches auch nach ca. 30 Jahren seit Inkraftsetzung freie Bauplätze enthält *(laut Angabe in der Anlage 1 zur Begründung, Seite 26, sollen es noch 12 freie Bauplätze sein, wobei das aktuelle Luftbild eine höhere Anzahl vermuten lässt).*

Zusätzliche Wohnbauflächen für eine im OT Nägelstedt „bestehende Wohnbauflächennachfrage“ (Begründung, Seite 44) sind bedarfsseitig nicht begründbar. Im Übrigen sind die geplanten Bauflächen auch nicht erschlossen und bedürfen insoweit der Errichtung neuer Erschließungsanlagen, die ihrerseits dann auch dauerhaft und zusätzlich von der Stadt Bad Langensalza zu unterhalten wären. Im Übrigen betrifft der westliche Teil der Planungsfläche die im bisherigen Bebauungsplan naturschutzfachlich festgesetzte Ausgleichs- und Kompensationsfläche.

Da keine bedarfsseitige und städtebauliche Begründung für die Erweiterungsflächen in Nägelstedt vorliegt, wäre der Gesamtumfang an geplanten Wohnbauflächen im Kontext mit der neu dargestellten Wohnbaufläche in Nägelstedt im späteren Genehmigungsverfahren rechtsaufsichtlich zu beanstanden.

C Darstellungen von Bauflächen ohne vorhandenen baulichen Bestand und ohne Berücksichtigung im Baulückenkataster bzw. als Planungsfläche

Wie bereits in der Stellungnahme vom 15.12.2020 erläutert, wurden an mehreren Stellen (größere) Bauflächendarstellungen vorgenommen, ohne dass diese Flächen baulich genutzt werden, im Baulückenkataster berücksichtigt worden sind oder als Planungsfläche in die Bewertung eingingen. Im Einzelnen betrifft dies weiterhin folgende Flächen:

Stadtgebiet Bad Langensalza
- Größere Wohnbaufläche zwischen Birkenweg und Illebener Weg, auf der offenbar ein Rückbau stattgefunden hat (siehe Anlage 2, Baulückenkataster, mit Eintragung (nicht mehr vorhandener Gebäude)).
- größere dargestellte Mischgebietsfläche südlich Thiemsburger Weg

Zimmern
- noch nicht umgesetzte Bebauung im Bereich Bebauungsplan „An der Netzbornstraße (zwei Bauplätze)

Waldstedt
- östlicher Ortseingang, Erweiterungsfläche Richtung Süden, Darstellung als gemischte Baufläche

Illeben
- östliche Ortslage, südlich des Sportplatzes dargestellte Wohnbaufläche

Aschara
- südliche Ortslage, dargestellte gemischte Baufläche im Bereich Brückenstraße

D Darstellung von gemischten Baugebieten / Darstellung eines Mischgebietes

Im Vergleich zum letzten Entwurf (Stand März 2020) erfolgte nunmehr eine durchgängige Darstellung von gemischten Bauflächen. Auf die Darstellung von Baugebieten (u. a. Dorfgebiete nach § 5 BauNVO) wird nunmehr verzichtet. Einzige Ausnahme ist – soweit ersichtlich – die Darstellung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO im Bereich des OT Zimmern: Hier existiert der Bebauungsplan „An der Netzbornstraße“, der als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt.

Laut Begründung, Seite 45, soll die Darstellung von Mischgebieten überall dort erfolgen, wo bereits in Bebauungsplänen Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt sind. Da nach Aktenlage weitere rechtskräftige Bebauungspläne mit der Festsetzung eines oder mehrerer Mischgebiete existieren (z. B. Bebauungsplan „Enge Gasse“ in Bad Langensalza) ist die Begründung zu korrigieren oder es wird auf die Darstellung von Mischgebieten insgesamt verzichtet.

E Darstellung gewerblicher Bauflächen

Vorhandene und geplante gewerbliche Bauflächen wurden im vorliegenden Fall bereits differenziert – nach Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) – dargestellt. Dieses ist im Hinblick auf das unterschiedliche Konfliktpotential beider Baugebietsarten und im Hinblick auf das Entwicklungsgebot eine sachgerechte Entscheidung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „GE/GI Nord“ im nördlichen Stadtgebiet von Bad Langensalza, der bereits mehrfach geändert wurde, ist allerdings keine Abgrenzung zwischen GE und GI vorgenommen worden, s dass keine Normenklarheit besteht. Insbesondere im Hinblick auf das Entwicklungsgebot als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung kann nicht offenbleiben, welche räumliche Bereiche jeweils zu der maßgeblichen Baugebietsart gehören. Es wird angenommen, dass eine Untergliederung entsprechend dem Vorentwurf zur „4. Änderung“ beabsichtigt ist. Der im nördlichen Bereich erfolgte Einschrieb in der Planzeichnung „SO Wohnmobilstellplätze“ ist in diesem Zusammenhang sicherlich ein Versehen.

Einzige Ausnahme einer Konkretisierung der gewerblichen Bauflächen ist weiterhin im Siedlungsbereich von Aschara zu verzeichnen: Hier erfolgte auch weiterhin eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen, obwohl laut Begründung, Seite 49, generell und durchgängig im Flächennutzungsplan eine Unterscheidung in GE und GI erfolgen soll. Wegen der Nähe des Gebietes zur bebauten Ortslage dürfte eine Entwicklung als Industriegebiet ohnehin nicht oder nur bedingt infrage kommen. Insoweit sollte auch hier eine Darstellung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO erfolgen.

Die Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerplatz Fa. Koch“ (Bekanntmachung vom 04.05.2001) am westlichen Rand der Gemarkungsgrenze Richtung Schönstedt ist nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Lagerplatz“ dargestellt worden. Da die Farbgebung der Darstellung von Gewerbe- und Industriegebieten entspricht, ist die vorgenommene Darstellung in der Planzeichnung auch in der Planzeichenerklärung gesondert aufzuführen. Damit wird sichergestellt, dass hier keine Darstellung eines Baugebietes beabsichtigt ist.

Gewerbliche Nachnutzung des Sonderlandeplatzes

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich des vorhandenen Sonderlandeplatzes im nördlichen Stadtgebiet von Bad Langensalza soll nach Aussage im Kapitel 3.5.1, Seite 71, auf Grund der Aufgabe des Sonderlandeplatzes zukünftig als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Die erfolgte Darstellung in der Planzeichnung findet sich allerdings nicht 1:1 in der Planzeichenerklärung wieder. Die Darstellungssystematik muss insoweit einer bedingten Darstellung in Anlehnung an den § 9 Abs. 2 BauGB entsprechen.

In der Planzeichnung würde demnach einerseits die Darstellung des Sonderlandeplatzes (gemäß der tatsächlichen Bodennutzung) und andererseits die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erfolgen. Die Gewerbeflächendarstellung würde jedoch erst wirksam werden, wenn die Nutzung des Sonderlandeplatzes aufgegeben ist. In der Planzeichnung würde der betref-

fende Bereich mit einer Schraffur in lila / grau versehen werden (hier erfolgt). In der Planzeichenlegende ist das Planzeichen eigenständig und wie folgt zu definieren: „Sonderlandeplatz und gewerbliche Baufläche gemäß bedingter Darstellung“.

Die aufschiebend bedingte textliche Darstellung in der Planzeichnung könnte dann beispielsweise wie folgt lauten: „In dem Bereich, der mit dem Planzeichen ‚Sonderlandeplatz und gewerbliche Baufläche gemäß bedingter Darstellung‘ dargestellt wird, wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erst wirksam, wenn die Nutzung als Sonderlandeplatz aufgegeben wurde. Bis zum Eintritt dieses Umstands erfolgt die Darstellung als Sonderlandeplatz.“

F Geplante Aufhebungen und Teilaufhebungen von Bebauungsplänen

Die erfolgte bzw. geplante Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen („Am Röderstieg“ im Ortsteil Aschara, „GE-West“ im Ortsteil Thamsbrück und „Barfüßerkloster“ in Bad Langensalza) sind ein wesentliches Argument für die Begründung und Darstellung neuer Wohn- und Gewerbeflächen in Bad Langensalza.

Da die Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 26, keine Angaben zur erfolgten abschließenden Bekanntmachung der Aufhebungen enthält, sind diese nachträglich zu ergänzen. Wegen der Tatsache, dass auch aufzuhebende Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen, sind die Verfahren zur Aufhebung auch vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes zum Abschluss zu bringen. Nur so ist dauerhaft gesichert, dass bestehendes Baurecht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

G Sonderbauflächen, allgemein

Die dargestellten Sonderbauflächen werden nunmehr mit einer Nummer versehen und in einer Tabelle auf der Planzeichnung wird unter der Angabe der Nummer die jeweilige Zweckbestimmung angegeben. Dabei sollte die Spaltenüberschrift „Art der Sondergebiete“ in „Zweckbestimmung der Sondergebiete“ geändert werden.

Einige der angegebenen Zweckbestimmungen sind allerdings keine Zweckbestimmungen im bauplanungsrechtlichen Sinne, da sie die allgemeine Art der baulichen Nutzung nicht erkennen lassen. Dies betrifft insbesondere das Sondergebiet „Glamping“. Analog dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte hier als Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ angegeben werden. Zu den Zweckbestimmungen der Sondergebiete „Einzelhandel“ siehe nachfolgenden Punkt H.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet Nr. 29 „Freizeit-Panzer-Arena“ soll entfallen bzw. ist auch als Darstellung nicht mehr in der Planzeichnung enthalten. Insoweit sollte eine Streichung aus der Tabelle vorgenommen werden (ggf. Leerzeile lassen, um die Nummerierung nicht zu verändern). Analoger Sachverhalt gilt auch für die Fläche Sondergebiet Nr. 32.

H Sonderbauflächen Einzelhandel

Die Aussagen zum Einzelhandel wurden nunmehr unter einem Gliederungspunkt zusammengefasst, wobei in der Überschrift auf Seite 57 der Begründung bei der Aufzählung der dargestellten Sondergebiete die Nr. 19 (Standort Goethestraße) fehlt.

Entsprechend den überarbeiteten Ausführungen möchte die Stadt Bad Langensalza den Einzelhandel im Hinblick auf eine zu sichernde Nahversorgung, auf die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt usw. steuern. Zu diesem Zweck wurde mittlerweile ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) erarbeitet und beschlossen (Stand: 31.05.2023), zu dem auch das Thüringer Landesverwaltungsamt Stellungnahmen abgegeben hat (mit Datum vom 28.04.2022 und 19.10.2022). Den in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken, insbesondere zur beabsichtigten Verlagerung und Vergrößerung des Verbrauchermarktes „Kaufland“ vom Lindenbühl an die Tonnaer Straße, wurde nicht gefolgt. Die geplante Verlagerung ist Bestandteil des EHZK und wird auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan erwähnt (siehe Seite 58 f.).

Das EHZK ist nunmehr Grundlage für neu aufgenommene und ergänzte Darstellungen im Flächennutzungsplan. Damit wird der (nur informelle) Konzeptinhalt des EHZK in der formellen Planungsebene verankert, so dass im Ergebnis grundsätzliche Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung bestehen.

Die Übernahme und Darstellung des zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Historische Altstadt“ in den Flächennutzungsplan ist positiv zu bewerten. In der Planzeichenerklärung wäre allerdings noch die Bezeichnung für den ZVB („Historische Altstadt“) und die Rechtsgrundlage für die vorgenommene Darstellung zu ergänzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB).

Die Tabelle 16 in der Begründung, die die „Nahversorgungslagen“ auflistet, ist im Hinblick darauf, dass das EHZK zwischen Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorten und der Fachmarktagglomeration „Tonnaer Straße“ unterscheidet, nicht korrekt. Die Tonnaer Straße ist keine Nahversorgungslage und der Verbrauchermarkt Weyrauch im Gewerbegebiet Ost ebenfalls nicht. Die Ergebnisse des EHZK sollten vollständig und nachvollziehbar, vorzugsweise mit Abdruck von Übersichtskarten (siehe insbesondere Karte 10 des EHZK „Zentren- und Standortstruktur“) erfolgen.

Weiterhin ist es nicht plausibel bzw. wird auch in der Begründung nicht erläutert, weshalb grundsätzlich für alle Sondergebiete, neben der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, auch eine Sortimentsangabe vorgegeben wird (u. a. „Lebensmittel“, „Baumarkt“ und „Möbel“), dieses Prinzip jedoch nicht stringent angewendet wird.

Im Ergebnis erfolgt für drei Standorte (Sondergebiete Nr. 10, 13 und 19) nur die Vorgabe der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ohne weitere Vorgaben zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen. Im Ergebnis wäre an diesen Standorten jeglicher großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten möglich.

Somit erfolgt eine nur unzureichende Übernahme der Ergebnisse aus dem EHZK bzw. ist damit in der Gesamtheit der Vorgaben keine Konsistenz verbunden, wenn für die Einzelhandelssteuerung maßgeblichen o. g. drei Standorte keine weiteren Vorgaben erfolgen. Insbesondere der Standort Nr. 10 „Tonnaer Straße“ hat wegen seiner Größe und Lage am östlichen Stadtausgang von Bad Langensalza erheblichen Einfluss auf das Einzelhandelsgeschehen. Eine Steuerung bzw. Vorgabe von Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen ist daher von zentraler Bedeutung. Eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung am Standort „Tonnaer Straße“ hat unstrittig gesamtstädtische Auswirkungen und kann deshalb nicht offen bleiben.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Angaben für das Sondergebiet Nr. 12 (Am Reidsgraben) zwischen Begründung und textlicher Darstellung auf der Planzeichnung

nicht übereinstimmen: Laut Tabelle Seite 58 der Begründung ist das Sortiment auf „Lebensmittel“ beschränkt. Die Sortimentsangabe „Lebensmittel“ fehlt allerdings in der Tabelle auf der Planzeichnung.

Zu den Sondergebiete Nr. 10, 13 und 19 im Einzelnen:

Sondergebiet Nr. 19 „Goethestraße“
Der Standort „Goethestraße“ ist im EHZK als Nahversorgungszentrum ausgewiesen und sollte deshalb auch als ein solches Aufnahme im Flächennutzungsplan finden (Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB analog ZVB „Historische Altstadt“). Die Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erläutert in diesem Zusammenhang nicht, weshalb hier auf eine Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB verzichtet wurde. Der Verzicht hat zur Folge, dass der Flächennutzungsplan keine Vorgabe enthält, wie dieser großflächige Einzelhandelsstandort zukünftig zu entwickeln ist. Laut EHZK, Seite 78 ff., stellt das Nahversorgungszentrum „Goethestraße“ das wichtigste Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Norden der Kernstadt Bad Langensalzas dar und ist als solches zu sichern. Da bereits ein hoher Verkaufsflächenanteil (von ca. 55 %) im aperiodischen Bedarfsbereich angesiedelt ist, muss die Sicherung der Nahversorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet sein, sodass insbesondere dem vorhandenen Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb und Frequenzbringer eine besondere Bedeutung zukommt. Insoweit wäre hier eine ergänzende Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB als ZVB in Übereinstimmung mit dem EHZK vorzunehmen.

Sondergebiete Nr. 10 (Lindenbühl) und Nr. 13 (Tonnaer Straße)
Laut Begründung wird auf eine Sortimentsvorgabe in den Sondergebieten Nr. 10 (Lindenbühl) und Nr. 13 (Tonnaer Straße) verzichtet, da geplant ist, den vorhandenen Verbrauchermarkt „Kaufland“ vom Lindenbühl in die Tonnaer Straße zu verlagern. Ob und wann diese Verlagerung stattfindet ist offen bzw. erfolgten dazu keine Angaben in der Begründung. Auch hinsichtlich der Frage, welche Nachnutzung der Standort Nr. 10 „Lindenbühl“ nach erfolgter Verlagerung erfahren soll, wird nicht erläutert.

Am Standort Tonnaer Straße werden bereits im Bestand entsprechend dem EHZK nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (Lebensmittel und Drogerie) in großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelseinrichtungen angeboten. Der Standort sichert wegen seiner Lage und der fast ausschließlich auf Kfz-Kunden ausgerichteten Erreichbarkeit nicht oder nur bedingt die Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnsiedlungsbereiche ab. Insoweit sind keine städtebaulichen Gründe aus gesamtstädtischer Perspektive erkennbar, weiteren Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten durch einen weiteren großflächigen Verbrauchermarkt an dieser Stelle zuzulassen bzw. dem privaten Verlagerungs- und Ansiedlungsbegehren auf Kosten der Belange zur Erhaltung und Förderung der innerstädtischen Zentralität zu folgen.

In diesem Zusammenhang sprechen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass nach einem Auszug des Verbrauchermarktes im Bereich Lindenbühl eine Nachnutzung dieses Bereiches durch einen Lebensmittelmarkt realistischer Weise erfolgen könnte. Insofern ist die Darstellung beider Standorte als Sondergebiet „Einzelhandel“ ohne weitere Vorgaben hinsichtlich der Sortimente / Verkaufsflächenzahlen im Kontext mit den anderen Darstellungen der Sondergebiete für den Einzelhandel und den jeweiligen Sortimentsvorgaben nicht sachgerecht bzw. müsste rechtsaufsichtlich beanstandet werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die beiden Sondergebiete Nr. 10 (Lindenbühl) und Nr. 13 (Tonnaer Straße) räumlich und inhaltlich auf derzeit die bestehenden und in Nutzung

befindlichen Einzelhandelsbetriebe unter Angabe der Sortimente und genehmigten Verkaufsflächen im Flächennutzungsplan zu beschränken. Der aktuell noch leerstehende Gebäudekomplex in der Tonnaer Straße (ehemals Möbelmarkt), in dessen räumlichem Bereich die Verlagerung von „Kaufland“ aus dem Bereich „Lindenbühl“ erfolgen soll, ist von einer Darstellung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB auszunehmen. Die Darstellung kann insoweit zu einem späteren Zeitpunkt – wenn die Rahmenbedingungen für eine Verlagerung geprüft und absehbar sind – vorgenommen werden.

I Flächen für Bahnanlagen / geplante Nutzungen

In den vorangegangenen Entwürfen der Planzeichnung wurden südlich des Bahnhofes Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Im 2. Entwurf erfolgte nunmehr die Darstellung einer ca. 1,8 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, ohne dass diese als solche Planfläche in der Begründung erläutert wird (siehe Kapitel 3.5.1). Auch die Erläuterungen zum Punkt „Schienenverkehr“ im Kapitel 3.5.1 enthalten keine Hinweise, dass die Stadt Bad Langensalza auf Flächen, bei denen anzunehmen ist, dass diese dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen, andere Nutzungen plant. Soweit die o. g. beiden Darstellungen „Grünfläche“ und „Parkplatz“ auf Flächen der Deutschen Bahn AG liegen und somit dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen, kommt nur eine aufschiebend bedingte Darstellung infrage. Derartige Darstellungen sind in Flächennutzungsplänen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (analog zu § 9 Abs. 2 BauGB). Zu diesen Voraussetzungen zählen vor allem:

- Besonderer Fall: „Hiernach muss ein spezifisches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorliegen, sodass die jeweilige Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung etwa mit einer Bedingung oder Befristung besser zu lösen ist als mit einer Festsetzung ohne eine solche Einschränkung“ (so zu § 9 Abs. 2 BauGB: BVerwG, Urteil vom 07.03.2017 – 9 C 20/15).

- Eintritt bestimmter Umstände: Der Bedingungseintritt muss hinreichend bestimmt oder bestimmbar sein. Dafür ist es insbesondere erforderlich, dass sich aus den Unterlagen ergibt, ob der definierte Umstand bzw. das Ereignis eingetreten ist oder nicht (hier: Entlassung aus dem Bahnrecht). Darüber hinaus muss der Bedingungseintritt hinreichend wahrscheinlich sein.

Ob diese Voraussetzungen vorliegend für bedingende Darstellungen erfüllt sind, bleibt wegen fehlender Erläuterungen offen.

Im Flächennutzungsplan würde einerseits die Darstellung von Bahnanlagen (gemäß Planfeststellung) und andererseits die Darstellung einer Grünfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ erfolgen. Letztgenannte Darstellungen würden jedoch erst wirksam werden, wenn die Flächen tatsächlich aus dem Planvorbehalt entlassen werden; bis dahin ist die Darstellung von Flächen für Bahnanalgen wirksam. In der Planzeichnung würden die betreffenden Bereiche mit einer Schraffur in grün / lila bzw. gelb / lila versehen werden. In der Planzeichenlegende sollte das Planzeichen (eigenständig) wie folgt definiert werden: „Flächen für Bahnanlagen und Grünfläche / Parkplatz gemäß bedingter Darstellung“.

Die aufschiebend bedingte textliche Darstellung könnte beispielsweise wie folgt lauten: „In den Bereichen, die mit dem Planzeichen ‚Flächen für Bahnanlagen und Grünflächen / Parkplatz gemäß bedingter Darstellung‘ dargestellt werden, wird die Darstellung einer Grünfläche / Parkplatz erst wirksam, wenn der jeweilige Bereich nicht mehr dem Planvorbehalt ‚Bahnanlagen‘ unterliegt. Bis zum Eintritt dieses Umstands erfolgt die Darstellung von Bahnanlagen.“

Die Planung sollte entsprechend angepasst und die Begründung ergänzt werden.

J Darstellung von Sonderbauflächen / Beschleunigungsgebieten zur Errichtung von Windenergieanlagen

Anders als im Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand März 2020, wurden nunmehr „Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land“ dargestellt (siehe Kapitel 3.2.5 und Planzeichnung).

Zunächst ist festzustellen, dass – im Gegensatz zur Überschrift im Kapitel 3.2.5 – in der Planzeichnung keine Sondergebiete zur Errichtung von Windkraftanlagen nach § 11 BauNVO dargestellt wurden, sondern ausschließlich „Beschleunigungsgebiete“. Damit sind die Voraussetzungen gemäß § 249c Abs. 1 BauGB nicht erfüllt. Dort heißt es: „Werden im Flächennutzungsplan Windenergiegebiete gemäß § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) dargestellt, sind diese vorbehaltlich des Absatzes 2 zugleich als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land darzustellen.“ Insoweit können Beschleunigungsgebiete nicht als eigenständige Darstellungsart fungieren, sondern sind stets nur ergänzend zur Darstellung von Windenergiegebieten zulässig. Insoweit liegen rechtserhebliche Mängel in der Planzeichnung im Kontext mit der Begründung, Kapitel 3.2.5 vor.

Weiterhin sind nach § 249c Abs. 3 BauGB bei der Darstellung der Beschleunigungsgebiete „geeignete Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und ihrem Netzanschluss darzustellen, um in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 [BauGB] ermittelte mögliche negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder, falls dies nicht möglich ist, erheblich zu verringern.“ Dabei kann die Darstellung von Regeln für Minderungsmaßnahmen entsprechend der Anlage 3 (zum BauGB) erfolgen.

Festzustellen ist, dass in Bezug auf die dargestellten Beschleunigungsgebiete keine Ermittlung oder Auseinandersetzung mit der o. g. Vorgabe des § 249c Abs. 3 BauGB stattgefunden hat. Weder in der Begründung noch im Umweltbericht (siehe hier Seite 83 ff.) wird die Thematik „Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen“ aufgegriffen.

Da die Ausweisung von Windenergiegebieten nach dem WindBG in Thüringen den vier Planungsregionen übertragen wurde, besteht für eine Steuerung auf der (gemeindlichen) Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich keine Notwendigkeit (siehe oben, Anlage 1, Belange der Raumordnung). Die Gemeinde kann (zusätzliche) Windenergiegebiete im Flächennutzungsplan darstellen oder in Bebauungsplänen festsetzen (siehe § 245e Abs. 5 und § 249 Abs. 4 BauGB).

Im Ergebnis sollte die Stadt Bad Langensalza die grundsätzliche Erforderlichkeit und Notwendigkeit der Darstellung von Sondergebieten i. V. m. Beschleunigungsgebieten prüfen. Im Hinblick auf eine Berücksichtigung der auf regionalplanerischer Ebene ausgewiesenen Windvorranggebiete reicht es aus, im Flächennutzungsplan in diesen räumlichen Bereichen eine nicht widersprechende Darstellung – wie Flächen für die Landwirtschaft oder Wald – vorzunehmen. Es bedarf somit keiner planaktiven Darstellung von regionalplanerisch ausgewiesenen Windenergiegebieten in Form von Sondergebieten im Flächennutzungsplan. Einzige Ausnahme ist, dass die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt, Bebauungspläne aufzustellen, die ihrerseits dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB unterliegen und insoweit dann aus einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen. Weiterhin könnte die Absicht bestehen, zusätzliche Windenergiegebiete nach § 245e Abs. 5 bzw. § 249 Abs. 4

BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen (siehe oben), was offensichtlich nicht der Fall ist.

K Hinweise zum Umweltbericht

Hinsichtlich der im Kapitel 3.1 erläuterten Prognose der Umweltauswirkungen, die im Zusammenhang mit den zusätzlichen Siedlungsentwicklungsflächen verbunden sind, wäre es für die Lesbarkeit und Zuordnung sehr hilfreich, auch einen jeweiligen Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit abzudrucken (wie in der Begründung erfolgt). Erschwerend für die Lesbarkeit in Bezug auf die gewerblichen Bauflächen ist zudem der Umstand, dass die Reihenfolge der einzeln erläuterten Flächen in der Begründung ein andere ist als im Umweltbericht und dass die Bezeichnungen und Flächenumfänge teilweise nicht übereinstimmen.

Auch die Ausführungen zu den Sondergebieten sind im Umweltbericht ohne entsprechenden Auszug aus der Planzeichnung nicht oder nur bedingt nachvollziehbar.

L Hinweise zu Kapitel 2.3 (Stand der städtebaulichen Planungen)

Hinsichtlich der im Kapitel 2.3, Begründung Seite 26 ff., aufgeführten Satzungen und in Aufstellung befindlichen Planungen ergehen folgende Hinweise:

- Der Bebauungsplan „Am Homburger Weg“ ist nach den hier vorliegenden Informationen mit Datum vom 09.12.2025 in Kraft getreten und somit rechtskräftig.

- Die Angaben zum (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan „Garnision I – Thamsbrücker Straße“ sind widersprüchlich bzw. uneindeutig: Einerseits wird die Planung in der Tabelle Nr. 3 als rechtskräftig bezeichnet (mit Datumsangabe 20.11.2002, was wahrscheinlich die 1. Änderung und nicht den Ursprungsplan betrifft). Anderseits wird der Bebauungsplan „Garnision I – Thamsbrücker Straße“ auf Seite 28 als in Aufstellung befindliche Planung genannt.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-FFA Garnison II (Thamsbrücker Landstraße Garnison II)“ ist in der Tabelle Nr. 3, Seite 27, doppelt eingetragen.

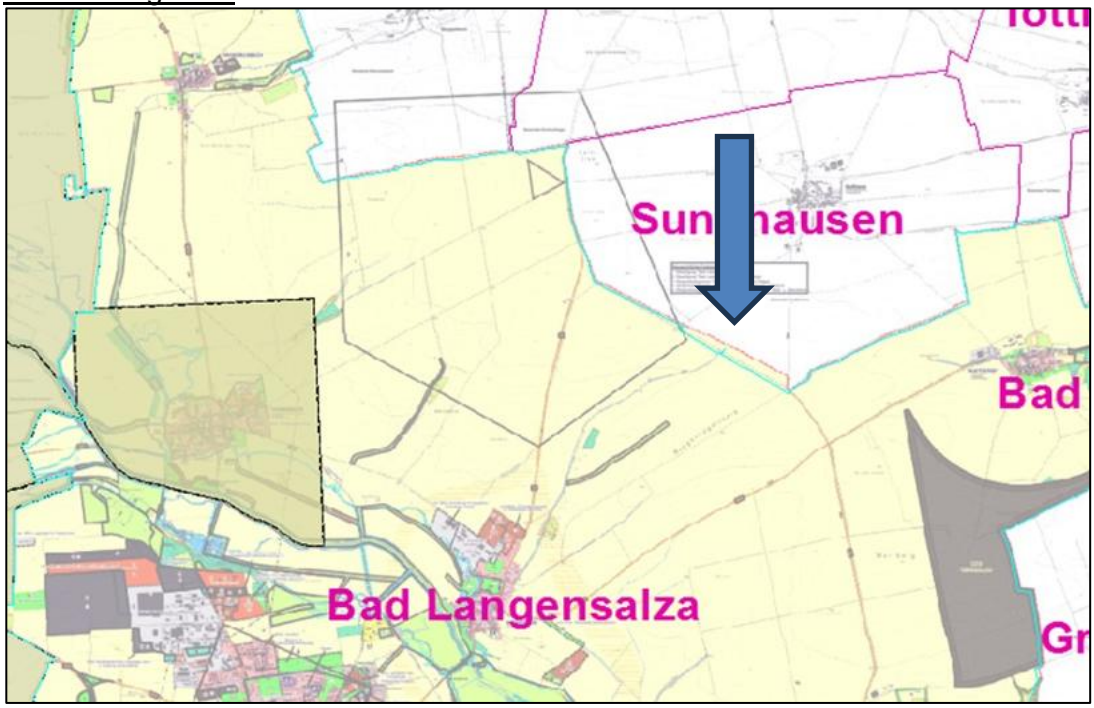
M Hinweise Plangebietsgrenze

Die Prüfung der Übereinstimmung der Geltungsbereichsgrenze des Flächennutzungsplanes, der für das gesamte und vollständige eigene Gemeindegebiet aufzustellen ist, hat folgende Abweichungen ergeben, die zu überprüfen wären:

Abweichung Nr. 1



Abweichung Nr. 2



Freistaat Thüringen

Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(Behördenzentrale) Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

GÖL mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihre Ansprechpartnerin:
[redacted]

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
11. Februar 2026

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/917-2-30931/2026

Jena
16. März 2026

Gebündelte Gesamtstellungnahme zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- Naturschutz (Abteilung 3),
- Wasserwirtschaft I (Abteilung 4),
- Wasserwirtschaft II (Abteilung 5),
- Technischer Umweltschutz - Genehmigungen (Abteilung 6),
- Technischer Umweltschutz - Überwachung (Abteilung 7),
- Geologie/Bergbau (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Referatsleiterin

familienfreundlicher Arbeitgeber 2022
prüfen.bewerten.auszeichnen
| BertelsmannStiftung

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

poststelle@tlubn.thueringen.de

Umsatzsteuer-ID: DE812070140

Bitte senden Sie uns **Rechnungen** bevorzugt als E-Rechnung über das Portal https://xrechnung-bdr.de/.
Unsere Leitweg-ID: 16901051-0001-70

Informationen zum **Datenschutz,** dem Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz

www.tlubn.thueringen.de

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienst). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.

Abteilung 3: Naturschutz

Belange Naturschutz und Landschaftspflege

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-32-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Hinweis, Informationen

Die ONB hat den Vorgang hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten der Kategorien Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat/Kern- und Pflegezonen, Nationalpark und Nationales Naturmonument geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des TLUBN die Fläche W 22 „Erweiterung Wohngebiet Weinberg" im Ortsteil Nägelstedt das NSG „Unstruttal zwischen Nägelstedt und Großvargula" nicht berührt. Deshalb wird darum gebeten, die Grenzen des NSG an der Stelle im FNP anzupassen. Die Zuständigkeit für die Prüfung aller anderen naturschutzrechtlichen Belange liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde.
Im hier vorliegenden Verfahren liegt die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft I - Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz

Hinweis
Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

Belange Hydrologischer Landesdienst, Überschwemmungsgebiete

[redacted]
Geschäftszeichen: 5070-41-4591/2501-3

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Überschwemmungsgebiete:

Es wird auf die Stellungnahme des Referates 52 des TLUBN in der Gesamtstellungnahme vom 22.12.2020 Bezug genommen.
Dort wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des FNP zwei Überschwemmungsgebiete (ÜSG) der Unstrut ausgewiesen sind:

1. im Abschnitt zwischen Reiser und Nägelstedt durch Rechtsverordnung (RVO) vom 08.02.2017 (ThürStAnz Nr. 12/2017, S. 375) und
2. im Abschnitt zwischen Nägelstedt und dem Rückhaltebecken Straußfurt durch RVO vom 25.04.2007 (ThürStAnz Nr. 25/2007, S. 1236).

Obwohl in der „Planzeichnung-NORD" beide ÜSG korrekt dargestellt sind, wird der Planbegründung stets nur von einem ÜSG gesprochen. Bei den Ausführungen sind die Informationen beider ÜSG vermischt:
Auf Seite 23 der Begründung wird das ÜSG im Norden von Bad Langensalza (meint den Abschnitt von Reiser bis Nägelstedt) erwähnt, jedoch das Erlassdatum der RVO Nägelstedt-Rückhaltebecken Straußfurt angegeben.
Die Ausführungen sind zu korrigieren.
Die weiteren Hinweise der Stellungnahme des Referates 52 in der Gesamtstellungnahme vom 22.12.2020 sind unverändert gültig.

Belange Stauanlagenaufsicht

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-42-4591/2501-3

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Gewässerunterhaltung

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-44-4591/2501-3

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Wasserbau

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-45-4591/2501-3

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 5: Wasserwirtschaft II - Siedlungswasserwirtschaft, Zulassungsverfahren

Hinweis
Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Belange Wasserrechtliche Zulassungsverfahren/Wismut/Kali

[redacted]
Geschäftszeichen: 5070-52-4591/2501-3

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bad Langensalza befindet sich das Gewässer Unstrut als Gewässer I. Ordnung.
Aufgrund einer internen Umstrukturierung werden die Belange betreffend das Überschwemmungsgebiet der Unstrut nunmehr durch Referat 41 des TLUBN vertreten.

Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete

[redacted]
Geschäftszeichen: 5070-53-4591/2501-3

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Teilflächen des Flächennutzungsplanes Bad Langensalza befinden sich in folgenden festgesetzten/geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten:

1. Wasserschutzgebiet „Golken", festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Bad Langensalza Nr. 72-19-3/77 vom 19.05.1977 und Nr. 56/86 vom 20.03.1986
2. Heilquellenschutzgebiet Bad Langensalza, festgesetzt mit dem Beschluss des Rates des Bezirkes Erfurt Nr. 0159 vom 01.10.1979
3. Geplantes Heilquellenschutzgebiet Bad Langensalza mit den vorgeschlagenen quantitativen Schutzzonen A und B

Bei Planungen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Beschlüsse, die sich teilweise an die TGL 24 348 Blatt 2 (vom April 1970, verbindlich ab 01.01.1971) anlehnen, zu beachten.
Im Falle des geplanten Heilquellenschutzgebietes gelten noch keine rechtsverbindlichen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Dennoch sind schon in diesem Stadium Planungen zu vermeiden, die den Schutzzweck insbesondere hinsichtlich der Menge des Heilwasserdargebots gefährden würden. Dazu zählen u. a. Bergbau, Flächenversiegelungen und Vorhaben, die dauerhaft mit dem Absenken oder Aufstauen von Grundwasser einhergehen und z. B. auch Maßnahmen, die thermische Beeinträchtigungen nach sich ziehen (z. B. Heizungs- und Kühlanlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur nutzen).

Hinweise zu vorgesehenen Bebauungen
Ortslage Zimmern:

SO-35 Landwirtschaft/Tierhaltung, sowie SO-34 Solar, Schutzzonen II und III
Die Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet Golken.
Die nachrichtliche Darstellung als Sondergebiet beinhaltet grundsätzlich eine Bebaubarkeit. Für die in der Schutzzone II liegenden Teilbereiche widerspricht das dem geltenden Verbot der Neubebauung in der Schutzzone II.

Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage
Eine Neubebauung innerhalb der Ortslage ist aufgrund der geltenden Rechtsgrundlage des festgesetzten Wasserschutzgebietes verboten. Im Falle der Planung von Bauvorhaben, ist ein Antrag auf Befreiung vom Bauverbot gem. § 52 Abs. 1 S. 2 WHG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen. Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

Abteilung 6: Technischer Umweltschutz - Genehmigungen

Belange Immissionsschutz

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-61-3447/917-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-64-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☒ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Referat 64 im TLUBN hat zu prüfen, ob durch das Vorhaben zulassungsbedürftige Änderungen an einer Deponie hervorgerufen werden können oder etwaige laufende bzw. geplante abfallrechtliche Deponie-Zulassungsverfahren durch die Maßnahme betroffen sind.
Im Bereich des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bad Langensalza sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren im Referat 64 des TLUBN anhängig.
Allerdings befindet sich die ehemalige Deponie IAA TRACO innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Langensalza. Es handelt sich hierbei um eine Deponie der TRACO Deutsche Travertin Werke GmbH, welche zwei Industrielle Absetzbecken (IAA) zur Behandlung und Ablagerung von Säge- und Schleifschlamm aus der Produktion betrieb. Mit Bescheid vom 17.08.2021 (GZ.: 5070-74-8766/86-1-75488/2021) wurden die Absetzbecken I und III mittlerweile aus der Nachsorge entlassen. Die ehemaligen Absatzbecken befinden auf den folgenden Flurstücken:

Deponie IAA Traco ehemaliges Absetzbecken I:
Gemarkung: Bad Langensalza
Flur: 23
Flurstücke: 630, 631/2, 635/2, 636, 637/2

Deponie IAA Traco ehemaliges Absetzbecken III:
Gemarkung: Ufhoven
Flur: 14
Flurstücke: 409/31, 416/2, 416/4

Die Fläche der Deponie IAA Traco wurde im FNP mit einem Planzeichen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB gewidmet (hier: Abfall – IAA Traco (Nachsorgephase)). Zudem sind die Flächen als Gewerbegebiet und ggf. als Altlastenverdachtsflächen Nr. 12038 und 12018 ausgewiesen.

Da die ehemaligen Deponieflächen aus der Nachsorge entlassen wurden, ist dies in der Widmung des FNP zu korrigieren. Eine Ausweisung ist nicht mehr zwingend nötig, sollte jedoch weiterhin erfolgen, damit die Deponie nicht für zukünftige Projekte in Vergessenheit gerät. Es wird weiterhin ein Planzeichen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 mit dem Zusatz „ehemalige Deponie nach KrWG – aus der Nachsorge entlassen" empfohlen. Eine weitere bauliche Erschließung sollte nur unter Vorbehalt und der Kenntnisnahme der ehemaligen Deponieflächen erfolgen.



Abbildung 1: Auszug 2. Entwurf FNP Stadt Bad Langensalza (Ausschnitt Nord)

Abteilung 7: Technischer Umweltschutz - Überwachung

Belange Immissionsüberwachung

[redacted]
Geschäftszeichen: 5070-71-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Überwachung

[redacted]
Geschäftszeichen: 5070-74-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☒ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Referat 74 des TLUBN ist für die abfallrechtliche Überwachung und die Rekultivierung von Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuständig. Die vorgelegte Planung befindet sich im Einwirkungsbereich von Deponien nach KrWG.
Bei Deponien ist – auch wenn diese stillgelegt sind – immer davon auszugehen, dass diese noch Einfluss auf die Umgebung haben können. Der Deponiekörper mit den Abfällen befindet sich immer noch in der Erde. Damit können Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Eine Deponie ist eine Fläche zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen. Es ist entscheidend, dass die Deponie auch in Zukunft nicht in Vergessenheit gerät. Eine nachrichtliche Übernahme als Deponien nach KrWG ist daher mindestens notwendig.
Weiter ist wichtig, dass durch die Festsetzung der Deponiefläche keine Widersprüche zwischen Baurecht und Abfallrecht geschaffen werden. Dazu darf die Festsetzung der Deponie im FNP nicht dem Rekultivierungsziel der Deponie widersprechen.

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich die beiden Deponien IAA Traco auf den nachfolgenden Flurstücken:

Deponie IAA Traco ehemaliges Absetzbecken I:
Gemarkung: Bad Langensalza
Flur: 23
Flurstücke: 630, 631/2, 635/2, 636, 637/2

Deponie IAA Traco ehemaliges Absetzbecken III:
Gemarkung: Ufhoven
Flur: 14
Flurstücke: 409/31, 416/2, 416/4

Es handelt sich hier um industrielle Absetzanlagen von Schlämmen (Säge- und Schleifschlamm). Die Deponien wurden mit Bescheid von 09.08.2021 durch das Referat 74 des TLUBN aus der Nachsorge entlassen. Im FNP sind die o. g. Deponien als Gewerbe gewidmet, eine Kennzeichnung als ehemalige Deponie findet nicht statt.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine uneingeschränkte Gewerbenutzung nur unter der Voraussetzung erfolgen kann, dass sich auf dieser Fläche ein Deponiekörper befindet.
Obwohl die Deponien aus der Nachsorge entlassen sind, wird empfohlen, eine nachrichtliche Übernahme als ehemalige Deponie nach KrWG vorzunehmen. So kann sichergestellt werden, dass die Deponie nicht in Vergessenheit gerät.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen" (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.
Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben" (Geologiedatengesetz, GeoIDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung" (ThürBGZustVO).
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

[redacted]
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☒ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Der Name der Stadt Bad Langensalza ist eng mit dem Werk- und Dekorationsstein „Travertin" verbunden, der hier seit vielen Jahrzehnten gewonnen wird und der regional und überregional große Bedeutung besitzt.
Zum Zweck der Rohstoffsicherung dieses wertvollen Bausteins wurden im derzeit noch gültigen Regionalplan Nordthüringen von 2012 (Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 v. 29.10.2012) bzw. im Entwurf desselben von 2018 (Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger 32/2018 v. 27.06.2018) zwei Vorranggebiete (VR) „Rohstoffe" in Bad Langensalza ausgewiesen:
- VR WD-1 Bad Langensalza/Milchgasse
- VR WD-2 Bad Langensalza/Parkbruch/Neustädter Feld

Beide VR enthalten noch Vorräte. In Teilbereichen der beiden VR findet (VR WD-1) bzw. fand (VR WD-2) innerhalb rechtlicher Genehmigungsfelder der Travertinabbau statt. Das VR WD-2 ist außerdem wesentlich größer, als das bereits ausgebeutete Abbaufeld.

In den übergebenen Unterlagen werden in der „Planzeichnung Nord" diese beiden VR nicht dargestellt, sondern sind nur in der textlichen Begründung auf S. 14, Abb. 4 enthalten. Auf S. 17 und S. 82 der Begründung zum FNP wird erläutert, warum die Nichtdarstellung erfolgt:

Beide im Entwurf des RP von 2018 ausgewiesene VR sind in der „Planzeichnung Nord" des übergebenen FNP durch Grünflächen (WD-1, WD-2) bzw. landwirtschaftliche Nutzung (WD-2) überplant. Es wird seitens der Planer des FNP davon ausgegangen, dass diese Nutzungsarten einer späteren Inanspruchnahme durch die Rohstoffgewinnung nicht entgegenstehen bzw. – im Falle des VR WD-1 – offen für eine noch nicht abschließend bestimmte Folgenutzung wären.

Das ist jedoch nicht ausreichend für eine fundierte Rohstoffsicherung an diesem regional und überregional bedeutenden Rohstoff „Travertin" in Bad Langensalza, da aus den Darstellungen in der Planzeichnung Nord die eigentliche **vorrangige** Funktion beider Flächen, nämlich die der **Sicherung der Rohstoffversorgung**, nicht hervorgeht.

Daher sind die Areale des WD-1 und WD-2, entsprechend der Darstellung im Entwurf des RP Nordthüringen von 2018, als VR „Rohstoffe" in der Planzeichnung zum geplanten FNP kenntlich zu machen (evtl. durch eine Doppelsignatur).

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Hinweise der Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 22.12.2020 (GZ: 5070-82-3447/917-1) zum Belang Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung sind weiterhin gültig und zu beachten.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Im südlichen Planungsgebiet fließt Grundwasser aus dem Bereich des Hainich innerhalb der verkarsteten Gesteine des Mittleren Muschelkalkes in nordwestliche Richtung und tritt im Trinkwassergewinnungsgebiet Golken an der Grenze zu den stauenden Keupersedimenten der Mühlhausen-Langensalzaer-Keupermulde zu Tage.
Im nördlichen Planungsgebiet erfolgt die Grundwasserbewegung im Bereich der Festgesteine ebenfalls in Richtung der Mühlhausen-Langensalzaer-Keupermulde. Hier jedoch aus nordöstlicher in Richtung.
Die Festgesteine des im mittleren Planungsgebiet vorherrschenden Mittleren Keupers wirken eher grundwassergeringleitend. Durch Verkarstung der Gipse im Mittleren Keuper kann es jedoch lokal zu einer Grundwasserführung kommen. Im Bereich der überlagernden Holozänen Sedimente zirkuliert Grundwasser im Bereich von Travertin und Torfschichten. Die Grundwasserbewegung erfolgt in Richtung Unstrut und dann Unstrut-parallel in südöstliche Richtung. Das sulfathaltige Wasser aus dem Mittleren Keuper in Verbindung mit den Milieubedingungen in den Torfschichten trägt zur Bildung des in den Schwefelquellen geförderten Heilwassers bei.
Grundwasserdynamik (Grundwasserisohypsen, Grundwasserfließrichtung), Wasserschutzgebiete, Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sowie weitere hydrogeologisch/geologische Informationen werden im Kartendienst des TLUBN unter tlubn.thueringen.de/kartendienst/ zur Verfügung gestellt.

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/917-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Für das Plangebiet sind im FIS Geotope 4 Geotope erfasst:
Kleine und Große Golke, Egelsee und Quelle Teichmühle.
Informationen zu den Geotopen sowie deren Lage im Plangebiet können im Kartendienst des TLUBN unter:
tlubn.thueringen.de/kartendienst/ im Ordner Geologie und Boden/Geologie/Geotope und Geoparke/Geotope recherchiert und ggf. heruntergeladen werden.

Belange Bergbau/Altbergbau

[redacted]

Geschäftszeichen: 5070-86-3447/917-2

☐ keine Betroffenheit
☐ keine Bedenken
☐ Bedenken/Einwendungen
☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Der Flächennutzungsplan – 2. Entwurf – berührt Flächen bergrechtlicher Genehmigungen.

Bergwerkseigentum
Im nordöstlichen Abschnitt des Flächennutzungsplans befindet sich das Bergwerkseigentum „Langensalza", gemäß Bundesberggesetz (BBergG) verliehen auf feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe. Die Inhaberin dieser unbefristeten Bergbauberechtigung ist die Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1 in 30659 Hannover.

Im nordöstlichen und südwestlichen Siedlungsgebiet von Langensalza befindet sich Bergwerkseigentum der TRACO Deutsche Travertin Werke GmbH, Poststraße 17 in 99947 Bad Langensalza, für die Gewinnung von Werk- und Dekosteinen. Es bestehen zwei bergrechtlich zugelassene Flächen: (1) „Bad Langensalza/Parkbruch" mit Abschlussbetriebsplan befristet bis 31.12.2028 (Bescheid-Nr. 8-218 / 2019) sowie (2) „Bad Langensalza/Milchgasse" mit Abschlussbetriebsplan verlängert bis 31.12.2029 (Bescheid-Nr. 8-1723 / 2025. Die vorliegenden Abschlussbetriebspläne regeln die Restgewinnung und Wiedernutzbarmachung der beiden Tagebaue und können anhand eines begründeten Antrages auch verlängert werden. Es wird somit darauf hingewiesen, den Rechtsinhaber der bergbaulichen Genehmigungen am Verfahren für den Flächennutzungsplan zu beteiligen und entsprechende Nachnutzungen der Flächen sowohl mit ihm, als auch mit dem TLUBN abzustimmen.

Bergrechtliches Erlaubnisfeld
Der gesamte Flächennutzungsplan befindet sich vollständig innerhalb der bergrechtlichen Erlaubnis „Thüringen-Nord", die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Lithium, Mangan und Zink bis zum 21.10.2030 erteilt wurde.
Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, die ESSO Deutschland GmbH, Ericusspitze 2 in 20457 Hamburg, hat bis dato keine Unterlagen für die Durchführung der Aufsuchungsarbeiten im Erlaubnisfeld vorgelegt.

Bergrechtliche Bewilligungen
Im nördlichen Siedlungsgebiet von Bad Langensalza befindet sich die bergrechtliche Bewilligung „Bad Langensalza Nord", die gemäß § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Sole bis 30.11.2051 erteilt wurde. Nahezu deckungsgleich, jedoch mit geringerer Flächenausdehnung, befindet sich auf demselben Gebiet die Bewilligung „Bad Langensalza Nord 2" zur Gewinnung von Steinsalz nebst den mit diesem Salz in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen, welche bis zum 23.11.2057 erteilt wurde. Rechtsinhaberin beider Bewilligungen ist die Stadt Bad Langensalza, Marktstraße 1 in 99947 Bad Langensalza.

Für das Gebiet des Flächennutzungsplans liegen dem Referat 86 des TLUBN keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Freistaat Thüringen
Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum

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

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

ausschließlich per Mail

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
[redacted]

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
12.02.2026

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5030-R42-4621/546-14261/2026

Bad Frankenhausen
16.03.2026

2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Langensalza im Unstrut-Hainich-Kreis

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Frist zur Stellungnahme: 10. April 2026

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft und Agrarstruktur

1. Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen wurde mit dem Schreiben vom 12. Februar 2026 nach § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können, werden seitens des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlicher Raum (TLLLR) wie folgt erhoben:
   a. Einwendungen:
      Dem o.g. Vorhaben **stimmen wir nicht im vollen Umfang zu**, da die Umwandlungsabsichten von Ackerland in Wiesen- und Weideflächen den Belangen der Agrarstruktur und Landwirtschaft entgegenstehen, konkrete Planungen bezüglich Wohn- und Gewerbegebieten samt eventuellen Kompensationsmaßnahmen noch nicht vorliegen und demnach unsererseits nicht ausreichend bewertet werden können.
   b. Rechtsgrundlagen:
      Die Rechtsgrundlage dazu bilden der rechtskräftige Regionalplan Nordthüringen (RP NT), das Landesentwicklungsprogramm, die Belange aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht, entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger Nr. 34/2005, Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), EU-Verordnung (VO Nr. 1306/2013), die Durchführungsverordnung (EU Nr. 809/2014) etc. und das Thüringer Nachbarrechtsgesetz.

Wir bitten um Beachtung!

Briefsendungen senden Sie bitte ausschließlich an die zentrale Postanschrift:
Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) | Naumburger Str. 98 | 07743 Jena
Die Adressen der Zweigstellen stehen Ihnen für Besuche und Warensendungen weiterhin zur Verfügung.

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

Anschrift für Besuche und Warensendungen:
Zweigstelle Bad Frankenhausen
Kyffhäuserstraße 44
06567 Bad Frankenhausen

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR)

Umsatzsteuer-IdNr.: DE150546624
Leitweg-ID E-Rechnung:
16909051-0001-89
(https:\\xRechnung-bdr.de)

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

Naumburger Str. 98
07743 Jena

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

c. Möglichkeiten zur Überwindung bestehen in der Rücknahme bzw. weiteren Reduzierung der Umwandlungsabsichten von Acker- in Wiesen- und Weideland und beispielsweise partiellen FNP-Änderungen bei konkreten Planungen zu Wohn- und Gewerbegebieten.

Am 12. Februar 2026 sind die Antragsunterlagen im Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen eingegangen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Entwurf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza wurde 2019/2020 erarbeitet und mit dem vorliegenden 2. Entwurf fortgeschrieben. Der 2. 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.

Landwirtschaftliche Flächen:

Für die Umwandlungsabsichten von Acker- in Grünland muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass damit ein dauerhafter Wertverlust für Eigentümer und Nutzer der Flächen eintritt, der einen wirtschaftlichen Ausgleich erforderlich macht. Hochwasserschutzmaßnahmen an der Unstrut liegen in der Verantwortung des Landes Thüringen und werden seitens des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geplant und umgesetzt.
Dass Retentionsflächen als Grünland zu bewirtschaften sind, kann nach unserer Auffassung im Flächennutzungsplan nur als Planungsabsicht und nicht als Festlegung formuliert werden.
Retentionsflächen dienen primär dem Hochwasserschutz und der Sicherstellung der Wasserhaushaltsgemeinwohlverträglichkeit. Eine zwingende Zuordnung zur Grünlandbewirtschaftung besteht nicht; vielmehr richtet sich die Bewirtschaftung nach den verfolgten Schutz- und Nutzungszielen, wirtschaftlichen Gegebenheiten, Ökologie sowie dem Naturschutzrecht. Soweit naturschutzrechtliche Pflichten oder Prioritäten für Biodiversität, Lebensraumvernetzung oder Artenschutz bestehen, können diese einer überwiegend extensiven Grünlandnutzung gleichkommen, aber auch alternative Nutzungsformen zulassen. Die Festlegung der konkreten Nutzung erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung, der zugehörigen Bewirtschaftungspläne sowie ggf. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In der Praxis bedeutet dies, dass Retentionsflächen in Abhängigkeit von Standortparametern, Schutzauflagen und Nutzungskontexten flexibel bewirtschaftet werden können, sofern die fachlich begründete Zielerreichung nicht gefährdet wird.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind als größter Flächennutzer auch am stärksten von Änderungen in der Bodennutzung betroffen. Trotz der beobachteten Tendenz, dass Agrarbetriebe Flächen für die Errichtung oder den Betrieb von PV-Freiflächenanlagen bereitstellen oder selbst nutzen (S. 78 Begründung zum Entwurf), kann dies nicht als legitimierende Grundlage dafür dienen, an anderer Stelle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zu rechtfertigen. Eine Konstellation, wonach Verluste an einer Stelle durch andere Nutzungsformen begründet würden, genügt nicht als legitimer Grund für weitere Flächenentzug.
Folglich ist eine zusätzliche Entziehung landwirtschaftlicher Flächen nur zulässig, sofern sie durch rechtskräftige Planfeststellungen, Genehmigungen und Abwägungsentscheidungen eindeutig gerechtfertigt ist und sämtliche einschlägigen planerischen Zielsetzungen, ökologischen Belange sowie wirtschaftlichen Aspekte ausgewogen berücksichtigt werden.

Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiete:

Zu geplanten Wohn- und Gewerbeentwicklungsgebieten und eventuellen Kompensationsmaßnahmen mit Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann erst bei konkreten Planungen Stellung bezogen werden. Da es sich mit der Aufstellung des FNP um eine behördenverbindliche Planung handelt, womit die Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet vorbereitet wird,

seien Einwände unsererseits zu konkreten Planungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr von Belang. Da sich Betriebsstrukturen im Laufe der Zeit verändern können (Flächenverluste, Existenzbedrohung) und da landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind, kann dies von uns nicht positiv bewertet werden. Wir verweisen auf §15 (3) Bundesnaturschutzgesetz.

„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden."

Die Verfügbarkeit der Flächen sollte nicht die fachlichen Belange der Planung dominieren.

Standortkonzeption PV-FFA

Mit der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-Anlage) werden im Suchraum fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen überplant. Diese Ackerfeldblöcke werden über die EU-Agrarsubvention gefördert und ordnungsgemäß bewirtschaftet. **Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Boden eine begrenzte Ressource darstellt**.

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) enthält auf S. 100 den Grundsatz „5.2.8 G[1] Die Errichtung **großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** soll auf baulich vorbelasteten Flächen erfolgen oder auf Gebieten, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotenzial vorweisen. [2]Die Verfestigung einer Zersiedlung sowie zusätzliche Freirauminanspruchnahme sollen vermieden werden."
In der Begründung zu 5.2.8 heißt es dann:

„In Thüringen beträgt die typische mittlere jährliche Globalstrahlungssumme etwa 1.100 kWh/m^2 (horizontale Fläche). Da der Energieertrag mit den Witterungsbedingungen und dem Sonnenstand, mit der Tages- und Jahreszeit variiert, ist die Photovoltaik also keine konstante und somit keine bedarfsgerechte Form der Energieerzeugung.
Mit der Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Freiraum ist regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange verbunden.

Aus diesem Grund wird auf die Inanspruchnahme von **baulich vorbelasteten oder infrastrukturell geprägten Gebieten orientiert. Dazu können baulich geprägte Brach- und Konversionsflächen, ehemals bergbaulich genutzte Bereiche und geeignete Deponien (sofern die vorherige Nutzung noch fortwirkt) ebenso zählen, wie durch Verkehrs- und sonstige Netzinfrastrukturen in ihrem Freiraumpotenzial eingeschränkte Gebiete. Land- und forstwirtschaftlich genutzte oder naturnahe Flächen zählen nicht dazu. Die Standortanforderungen tragen dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und leisten somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme.** Zur Prüfung der Eignung von vorbelasteten Flächen als Energiestandorte kann der Leitfaden „Alte Flächen – Neue Energien" mit Abfrage- und Entscheidungsraster dienen (www.thueringen.de/de/landentwicklung/aufgaben/flaechenhaushaltspolitik)."

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen bestehen beispielsweise im Rückbau und der Entsiegelung der auf Seite 77 der Begründung zum Entwurf beschriebenen, nicht mehr genutzten großflächigen Landwirtschaftskomplexe. Solche Maßnahmen, wie der Rückbau der ehemaligen LPG in Grumbach, werden von uns positiv bewertet, da keine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen wird.

Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen als begrenzte Ressource, vor allem von Böden mit einer guten Nutzungseignung ist essenziell für die Ernährungssicherung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Nutzungseignungsklassen sind in Wertigkeiten von 4 bis 20 bzw. keine landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) eingeteilt, wobei 4 eine Nutzungseignungsklasse mit bester Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche darstellt.

Bei Plangebieten, die im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftlicher Bodennutzung, welche durch den Regionalplan Nordthüringen ausgewiesen werden, liegen, fordern wir grundsätzlich die **Prüfung des Vorhabens durch die Obere Landesplanungsbehörde** hinsichtlich der Raumbedeutsamkeit bezüglich der geplanten Größe. Bei sehr großen Plangebieten fordern wir dies ebenfalls, auch wenn es nicht in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftlicher Bodennutzung liegt.

Wir fordern in Anlehnung an das LEP, dass zunächst die primär zu nutzenden Potenzialflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad bzw. erheblicher Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion innerhalb des gesamten Gemeindegebietes auszuschöpfen sind, ehe eine Freiflächenanlage in dieser Größenordnung auf Ackerland errichtet wird. Sollte die Entscheidung dennoch für den vorgesehenen Standort erfolgen, ist die Auswahl nachvollziehbar zu begründen.

Auch ist bereits in der Planung festzulegen, dass die landwirtschaftliche Nachnutzung an die Nutzung vor dem Eingriff anzuknüpfen hat. D. h., das Ackerland auch wieder Ackerland wird.

Sofern sich für eine konventionelle und nicht für eine Agri-PV-Anlage entschieden wird, ist dies in den Unterlagen entsprechend zu begründen.

Forderungen:

- Die Bewirtschafter von endgültig oder zeitweilig in Anspruch genommenen Flurstücken oder landwirtschaftlichen Wegen (auch im Fall von Einschränkungen) sind vom Vorhabenträger **rechtzeitig**, d.h. spätestens bis zum 15.05. im Jahr der Realisierung zu Baubeginn (Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme), Lage, Dauer und Umfang der benötigten Flächen, sowie zur Zugänglichkeit der Feldblöcke während der Bauphase zu informieren. Die frühzeitige Abstimmung ist deshalb erforderlich, da eine Landwirtschaftsfläche nur dann beihilfefähig ist, wenn diese ausschließlich oder hauptsächlich für eine landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt wird.

- Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu planen. Es soll vielmehr auf andere Möglichkeiten wie z. B. auf Renaturierung nicht mehr genutzter Altstandorte, Rückbaumaßnahmen von Hochbauten und Flächenentsiegelung, auf Maßnahmen nach der Wasserrahmenrichtlinie zurückgegriffen werden. Wir verweisen hierbei auf die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung, damit keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht werden muss.

- Die Kompensationsbilanzen sollen ausgeglichenen und nicht überdimensioniert geplant werden.

- Die Zufahrt zu den betroffenen und umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss jederzeit gewährleistet sein

- Eine Abstimmung mit Eigentümern sowie Pächtern der landwirtschaftlich genutzten Flächen muss immer vorab erfolgen. Es wird unsererseits immer empfohlen, die Bewirtschafter in die Planungsprozesse einzubeziehen, um eine möglichst vertretbare Lösung zu erarbeiten, die für alle Beteiligten akzeptabel ist.

- Baugrenzen bzw. räumliche Geltungsbereiche sind einzuhalten.

- Der Schutz des Mutterbodens und das Minimierungsgebot gemäß §§ 1a, 202 BauGB und §§ 1 und 2 BBodSchG sind zu beachten.

- Da gewisse Grundstücke dem Wohnen nur vorwiegend dienen und damit Raum für gebietsinterne Störquellen öffnet (am Ortsrand gelegen, angrenzend an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche), sind Schutzwürdigkeit und Schutz der Wohnruhe weniger ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten. Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft sind daher hinzunehmen und nicht durch Auflagen zu beschränken.

- Sollten sich durch die Behördenbeteiligung im weiteren Verfahren zusätzliche/andere Kompensationsansprüche ergeben, sind wir gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) erneut zu beteiligen.

Hinweise:

- *„Eine Landwirtschaftsfläche ist nur dann beihilfefähig, wenn diese ausschließlich oder hauptsächlich für eine landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt wird. Eine starke Einschränkung ist gemäß § 12 Direktzahlungs-Durchführungsverordnung in der Regel gegeben, wenn auf Ackerflächen eine nichtlandwirtschaftliche Tätigkeit länger als 14 aufeinanderfolgende Tage dauert oder insgesamt an mehr als 21 Tagen im Kalenderjahr durchgeführt wird. Eine befristete nichtlandwirtschaftliche Tätigkeit ist mindestens 3 Tage vor Beginn vom Betriebsinhaber schriftlich dem TLLLR, Referat 57 mitzuteilen. Die schriftliche Mitteilung muss folgende Mindestangaben enthalten: Lage und Größe der betroffenen Fläche mit hauptsächlicher landwirtschaftlicher Nutzung, Art der befristeten nichtlandwirtschaftlichen Nutzung, Beginn und Ende der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung.“*

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, möchten wir darauf hinweisen, dass Maßnahmen zum Feldhamsterschutz zukünftig auch mit unserer Behörde und mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben abzustimmen sind.

- Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittels Neuanpflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die Pflanzabstände gemäß der §§ 44 bis 46 des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149) zu beachten. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dürfen durch die Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Dazu sind die Vorgaben zu der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege einzuhalten.

- Die Pflege ist dauerhaft nach Bedarf durchzuführen.

Das TLLLR, Ref. 42 erhebt Einwände gegen das oben geplante Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]
(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch gezeichnet)

Kulturbund für Europa e.V.
Landesverband Thüringen

Geschäftsstelle
Rennsteiggarten Oberhof
Am Pfanntalskopf 3
98559 Oberhof

Anerkannte Naturschutzvereinigung
nach Bundesnaturschutzgesetz

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Herrn Rasmus Röhling
Schlossberg 7
07570 Weida

10.04.2026

Nur per E-Mail

2. Entwurf des FNP der Stadt Bad Langensalza
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme vom 10.04.2026

Sehr geehrter Herr Röhling,

zum 2. Entwurf des FNP der Stadt Bad Langensalza nehme ich wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Langensalza hat den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet gefasst. Die Bauleitplanung ist gemäß BauGB als zweistufiges Planverfahren geregelt. Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan vorgelagert. Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die künftige Entwicklung der Stadt Bad Langensalza ist ein FNP deshalb zwingend erforderlich.

Insgesamt muss bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario) und der Neuausweisung von Bauflächen und vor allem bei der Ausweisung von PV-FFA die Bodenfunktionsbewertung mehr beachtet werden (siehe auch TLUBN, Zur Bodenfunktionsbewertung für die Raumplanung in Thüringen, Stand 1. März 2025). Diese Vorgaben sind hier zu berücksichtigen. Die Bewertung der Böden anhand der Leitbodenformen ist nicht ausreichend.

Den geplanten Wohngebieten W1 „Südl. Homburger Weg West“ und W2 „Südl. Homburger Weg Ost“ wird aufgrund des Auftretens von Feldhamster und Rebhuhn und damit hohem Konfliktpotential nicht zugestimmt.

Der geplanten gewerblichen Baufläche GE1 „GE-Süd Erweiterung“ wird aufgrund Brut des Rebhuhns und der hohen Ertragsfähigkeit nicht zugestimmt. Fachgerechte Landwirtschaft stellt fachlich keine negative Vorbelastung dar und kann nicht als Minderungsgrund angegeben werden.

Tel.: **036842 22245**
Fax: **036842 20753**
Web: www.kulturbund-thueringen.de
E-Mail: info@kulturbund-thueringen.de

Bankverbindung:
Rhön Rennsteig Sparkasse
IBAN: DE14 8405 0000 1706 5763 54
BIC: HELADEI1RRS

Kulturbund für Europa e.V.
Landesverband Thüringen
VR: 330948 Amtsgericht Suhl

Die geplanten Ausweisungen GI2 „Am Fliegerhorst“ sowie GE3 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ werden abgelehnt, da laut TLUBN-Kartenviewer der Boden als potentielles Feldhamsterhabitat eingestuft wird und somit hohes Konfliktpotenzial bezüglich Fauna und Flora besteht.

Die Ausweisung G „Sonderlandeplatz“ wird naturschutzfachlich abgelehnt. Gründe dafür sind:
Grünlandflächen des Sonderlandeplatzes Bad Langensalza (ggf. erfüllen Teilflächen die Kriterien für gesetzlich geschützte Biotope); am östlichen Rand Gehölze betroffen; angrenzend Waldflächen; Offenlandbrüter im Bereich des Sonderlandeplatzes; Neuntöter in östlich gelegener Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs (2013); Grünspecht in östlich gelegener Streuobstwiese (geschütztes Biotop / 2015); Feldhamster an der B247 sowie im erweiterten Umfeld auf Ackerflächen (2015, 2022); nach TLUBNKartenviewer: Boden teilweise als potentielles Feldhamsterhabitat einzustufen.
Durch die o.g. Ausprägungen von Flora/Fauna besteht ein nicht hinnehmbares und sehr hohes Konfliktpotential diesbezüglich, welches seitens des Naturschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Für Fragen und ggf. Beteiligung in weiteren Verfahren stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kulturbund für Europa e.V. – Landesverband Thüringen

Tel.: **036842 22245**
Fax: **036842 20753**
Web: www.kulturbund-thueringen.de
E-Mail: info@kulturbund-thueringen.de

Bankverbindung:
Rhön Rennsteig Sparkasse
IBAN: DE14 8405 0000 1706 5763 54
BIC: HELADEI1RRS

Kulturbund für Europa e.V.
Landesverband Thüringen
VR: 330948 Amtsgericht Suhl

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.
Otto-Schott-Platz 1, 07745 Jena

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

Landesvorsitzender
Dipl.-Kaufmann Matthias Wierlacher

Landesgeschäftsführerin
Desiree Jakubka

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	11.02.2026	St_260407/wb-J	10.04.2026

Stadt Bad Langensalza: Flächennutzungsplan, 2. Entwurf

Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als anerkannter Naturschutzverband nach § 63 BNatSchG nimmt die SDW zu o.g. Entwurf des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:

Die im Vergleich zum vorherigen Entwurf vorgenommene Reduzierung der Wohnbauflächen sowie deren Konzentration auf das Stadtgebiet Bad Langensalza werden grundsätzlich begrüßt. Gleichwohl bleibt die tatsächliche Nachfrage nach neuem Wohnbauland angesichts der demografischen Entwicklung sowie steigender Bau- und Finanzierungskosten fraglich.
Vor diesem Hintergrund weist die SDW auf die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hin. Demnach sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen.

Der Ausbau erneuerbarer Energien wird seitens der SDW ausdrücklich begrüßt und ist im Sinne des Klimaschutzes von hoher Bedeutung. Potential sehen wir hierbei insbesondere bei der Nutzung bereits versiegelter Flächen, insbesondere Dachflächen sowie Konversions- und Gewerbeflächen, gelegt werden. Dies entspricht ebenfalls dem Grundsatz der Flächenschonung und vermeidet zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die zur Planung laut Planungsunterlagen berücksichtigten allgemeinen Grundsätze der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erscheinen soweit vollständig. Potentielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der Landschaftspläne in den FNP integriert. Einige Flächen wurden bereits als Ökokontomaßnahmen umgesetzt oder dafür eingeplant. Besonders in Bereich der Unstrut-Aue sind Maßnahmenpotenziale festgehalten.

Wald. Deine Natur.

Bei den Überplanungen W10 und M1 möchten wir auf Folgendes hinweisen: Es kann davon ausgegangen werden, dass das Konfliktpotenzial in Bezug auf Fauna, Flora und die Biologische Vielfalt durch eine möglicherweise höhere Anzahl an Nist- und Wohnstätten außer- und innerhalb der Gebäude der Gewerbebrache sowie vorhandener Gehölzstrukturen als deutlich größer zu bewerten ist, als dies in der gegenwärtigen Fassung des Umweltberichtes der Fall ist, da derartige Strukturen eine oftmals unterschätzte Anzahl an Habitaten für unterschiedliche Arten bieten. Der Artenschutz ist hierbei mit besonderer Sorgfalt bei nachrangigen Bebauungsplanungen zu berücksichtigen (zur sachgerechten Bewertung und Umsetzung von Ersatzhabitaten vgl. folgende Publikation. „Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse und Vogel", Schriftenreihe des LfULG, Heft 22/2025).

Bezüglich der Überplanung G („Sonderlandefläche“) weisen wir darauf hin, dass vor einer Festlegung im FNP geprüft werden muss, ob sich auf der Fläche tatsächlich – wie angenommen – nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden. Sollten derartige Biotope vorhanden sein, sind die entsprechenden Teilflächen aus der Planung herauszunehmen, um naturschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Darüber hinaus sollten die im Osten gelegenen Gehölzstrukturen von der Planung ausgenommen werden, da sie wichtige Lebensräume für die im Gebiet kartierten und geschützten Vogelarten darstellen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Landesanglerverband Thüringen
Verband der Fischwaid und zum Schutz der Gewässer und Natur e.V.
Anerkannte Naturschutzvereinigung nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz

LAVT • Postfach 800108 • 99027 Erfurt

Hauptgeschäftsstelle
Magdeburger Allee 34
99086 Erfurt
Telefon (0361) 6 46 42 33
(0361) 78 97 57 10
Telefax (0361) 2 62 29 14
Mobil (0162) 2 76 66 22
eMail info@lavt.de
www.lavt.de

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
		43-2026	23.03.2026

Stellungnahme des Landesanglerverbandes Thüringen e. V. zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza (2. Entwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza (2. Entwurf).

Der Landesanglerverband Thüringen e. V. (LAVT) fühlt sich vorrangig dem Schutz und der Pflege der Natur, der Gesunderhaltung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit sowie dem Erhalt der Angelfischerei für seine Mitglieder verpflichtet.

Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen Eingriffe in Gewässer sowie deren Einzugsbereiche nicht ausgeschlossen werden können. Besonders betroffen sind hierbei die Unstrut einschließlich ihrer Auenbereiche, die Salza, der Riedsgraben sowie weitere Nebengewässer des Stadtgebietes einschließlich ihrer ökologisch sensiblen Niederungsbereiche.

Die genannten Gewässer besitzen eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Fische und weitere aquatische Organismen sowie als Bestandteil regional bedeutsamer Biotopverbundsysteme. Insbesondere kleinere Nebengewässer wie Salza und Riedsgraben erfüllen wichtige Funktionen als Rückzugs-, Reproduktions- und Vernetzungsräume aquatischer Arten und sind daher im Rahmen der Flächennutzungsplanung besonders zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, bei der weiteren Planung und Konkretisierung nachfolgender Bauleitplanverfahren sowie Fachplanungen eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fischereipächtern vorzunehmen, um mögliche Beeinträchtigungen der Gewässerökologie und der Fischbestände zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Weiterhin wird angeregt, die Auswirkungen der vorgesehenen Flächenentwicklungen auf die Gewässerstruktur, die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer sowie auf aquatische Lebensgemeinschaften im weiteren Verfahren differenziert zu prüfen und erforderlichenfalls geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen.

Der Landesanglerverband Thüringen e.V. hat keine Einwände zum o.g. Verfahren.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Leitender Mitarbeiter

Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.

Mitglied im DAFV e.V.
Anerkannter Naturschutzverband

Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.
Niederkrossen 27, 07407 Uhlstädt-Kirchhasel

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihr Zeichen	Bearbeiter/-in	Unser Zeichen	Datum
	[redacted]	KS	09.04.2026

Stellungnahme: Flächennutzungsplan Stadt Bad Langensalza, 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) bedankt sich für die Möglichkeit, zum betreffenden Vorhaben eine Stellungnahme abgeben zu können. Gegenstand ist der zweite Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza.

Kritisch zu betrachten ist hierbei, dass insbesondere die beabsichtigte Darstellung neuer Gewerbegebiete, Sondergebiete und Industriegebiete mit teils sehr hohen Auswirkungen auf die Biodiversität verbunden ist. Hierdurch ergibt sich ein hoher Kompensationsbedarf für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und weitere Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Das Plangebiet ist außerhalb des Siedlungsraumes größtenteils durch eine ausgeräumte Agrarlandschaft gekennzeichnet, in der für die Artenvielfalt förderliche Strukturen (Gehölze, Blühflächen etc.) fehlen. Auch in Hinblick auf das das Plangebiet prägende Oberflächengewässer, die Unstrut, ist eine anthropogene Überprägung festzustellen. Der Verlauf des Gewässers ist begradigt und strukturarm, uferbegleitende Gehölze fehlen abschnittsweise vollständig. Maßnahmen zur Wiederherstellung der Flussaue und zur Initiierung einer eigendynamischen Entwicklung wären dringend erforderlich.

Die eingesehenen Unterlagen führen bereits vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen auf. Bei der weiteren Erarbeitung der konkreten Vorgehensweise im Offenlandbereich ist aus unserer Sicht zu beachten, dass die Maßnahmenflächen eine ausreichende Größe aufweisen, um nicht zur ökologischen Falle für Bodenbrüter zu werden. Hinweise dazu können bei der Stiftung Lebensraum Thüringen e. V. eingeholt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Vizepräsident