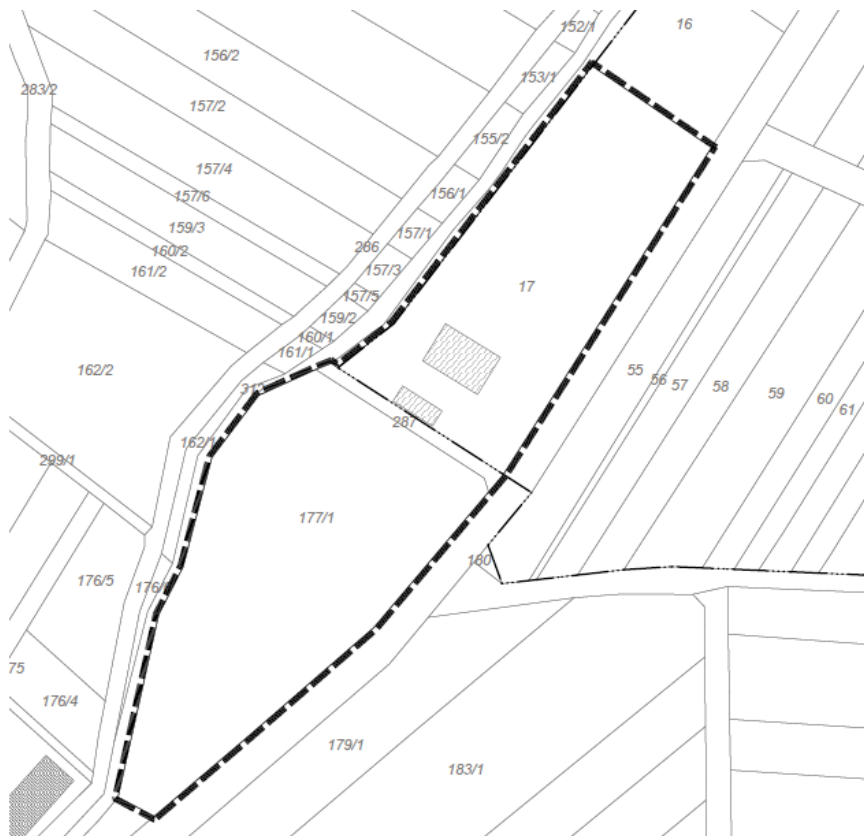


Stadt Roßleben-Wiehe Ortsteil Langenroda

1. partielle Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung



Stand 06.02.2026

Planbearbeitung:



BKR Essen
Happe & Partner GmbH

Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe
Tim Grzybiak, M.Sc.
Dominik Reith, M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele der Planung	1
2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	2
3. Grundlagen der Planung.....	2
3.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Fachplanungen	2
3.2. Naturräumliche Gegebenheiten	3
3.3. Städtebauliche Strukturen.....	4
3.4. Verkehr und Entwässerung	4
4. Darstellung des FNP	5
5. Landschaftspflege und Naturschutz.....	6
II. Umweltbericht.....	7
1. Veranlassung und Methodik	7
2. Beschreibung des Vorhabens.....	7
3. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	7
3.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	7
3.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	10
4. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben	11
4.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
4.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	11
4.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
4.1.3. Schutzgut Boden	16
4.1.4. Schutzgut Wasser.....	17
4.1.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	18
4.1.6. Schutzgut Landschaft	18
4.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
4.2. Kumulierung, Wechselwirkungen	19
4.3. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
4.4. Prüfung von Planungsalternativen.....	19
4.5. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	19
4.6. Zusätzliche Angaben.....	19
5. Zusammenfassung	20
Referenzliste (Stand: Februar 2026).....	22
Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung	22
Gutachten	23
Sonstige Quellen	23

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen - Ostteil im Bereich Langenroda.....	3
Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung	4
Abbildung 4: Darstellung des FNP für die Gemeinde Langenroda	5
Abbildung 5: Künftige Darstellung für die Gemeinde Langenroda.....	6
Abbildung 6: Bestehende Biotoptypen	13
Abbildung 7: Kartierung der Avifauna des Plangebiets	14
Abbildung 8: Böden im Plangebiet (grün: Sand bis sandiger Lehm - Vega (Nebentäler), hellbraun-orange: Löss-Schwarzerde, beige: Löss - Schlämmschwarzerde, braun: Hanglehm, lössartig).....	16
Abbildung 9: Wasserschutzgebiet im Bereich des Plangebiets	17

1. Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Langenroda der Stadt Roßleben-Wiehe. Der Ortsteil ist durch lockere, dörfliche Bebauung geprägt, die überwiegend dem Wohnen dient. Städtebaulich ist Langenroda ein typisches Straßendorf, dessen Siedlungsraum sich entlang der L 2279 erstreckt.

Der Geltungsbereich der 1. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha in der Gemarkung Langenroda, Flur 1, Flurstücke 177/1 und 287 sowie Flur 4, Flurstück 17. Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Südosten durch die Straßengrundstücke 297/3 (Flur 1) und 18 (Flur 4),
- im Nordosten durch die Freifläche auf dem Flurstück 16,
- im Nordwesten durch den Borntalgraben (Flur 1, Flurstück 312) und dessen begleitenden Randbereich mit dem Flurstück 10 und
- im Südwesten durch das Flurstück 298.¹

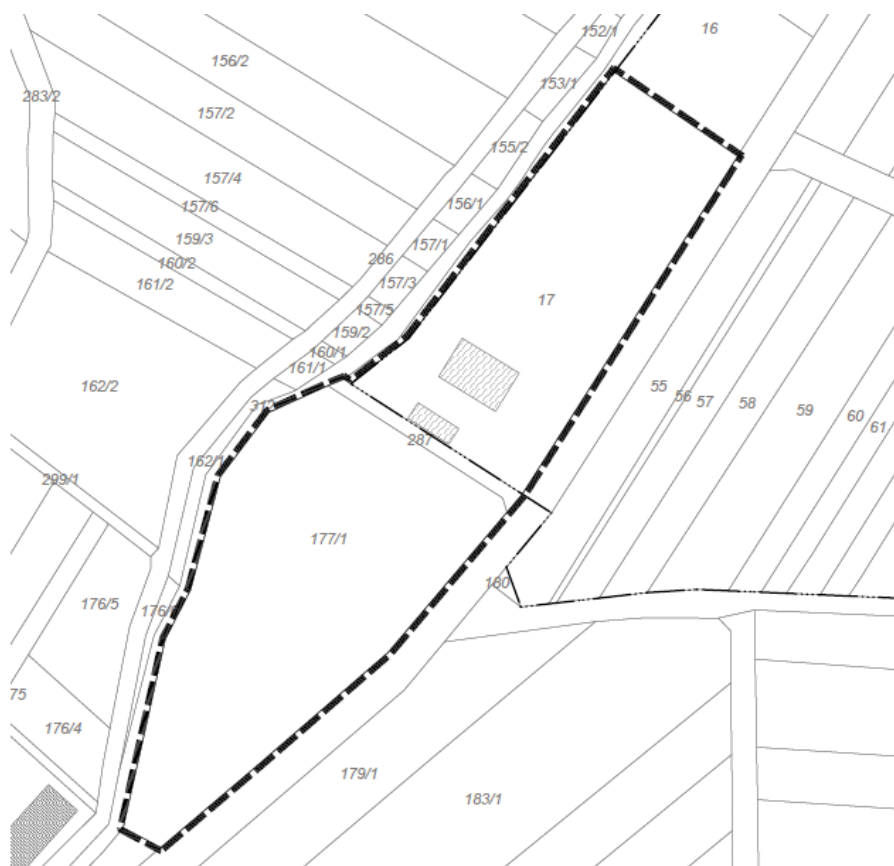


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes

In dem Ortsteil Langenroda der Stadt Roßleben-Wiehe ist am nordöstlichen Ortseingang ein Forstbetrieb angesiedelt. Der Eigentümer plant, den Familienwohnsitz auf das Betriebsgrundstück zu verlegen und die betrieblichen Räumlichkeiten zu erweitern. Ergänzend dazu soll die südlich gelegene, landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche zugunsten von Wohnen und gewerblicher Nutzungen überbaubar gemacht werden. Damit soll die städtebauliche

¹ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie / Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Thüringen Viewer – Inspire-Viewer, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (dl-de/by-2-0), <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, <https://thuringenvviewer.thueringen.de/thviewer/inspire.html#layerinfo-legend>, zuletzt abgerufen am 27.05.2025

Lücke zwischen dem Forstbetrieb und dem bestehenden Siedlungsbereich von Langenroda geschlossen werden.

Mit der Planänderung soll im Plangebiet, unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsstruktur und des Ortscharakters, Planungsrecht für die Schaffung von Wohnnutzung und dörflich angemessener Gewerbenutzung ermöglicht werden, um den lokalen Wohnbedarf zu decken. Der Gemeinde liegen dazu Interessenbekundungen aus der örtlichen Bevölkerung vor. Alternative Flächen innerhalb des Siedlungsbereich stehen den Vorhabenträgern oder der Stadt nicht zur Verfügung, woraus sich die Notwendigkeit für die Planaufstellung ergibt.

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet eine Fläche der Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke im Ortsteil Langenroda zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert und als Dorfgebiet darstellt. Dazu wurde im Jahr 2022 die Durchführung einer Änderung beschlossen.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Fachplanungen

Im Regionalplan Nordthüringen² liegt das Plangebiet innerhalb der Freiraumstruktur, da es zwischen einem Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung und einem Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung verortet ist. Eine Darstellung als Siedlungsbereich ist nicht erkennbar. Überlagernd ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Eine Bauleitplanung in diesem Bereich ist nur dann mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar, wenn sie die Funktionen des Freiraums berücksichtigt und nicht beeinträchtigt.

² Regionale Planungsgemeinschaft: Regionalplan Nordthüringen: Sondershausen 29.10.2012, <https://regionalplanung.thueringen.de/nordthueringen/regionalplan-nordthueringen/regionalplan-nordthueringen-2012>, zuletzt abgerufen am 16.06.2025

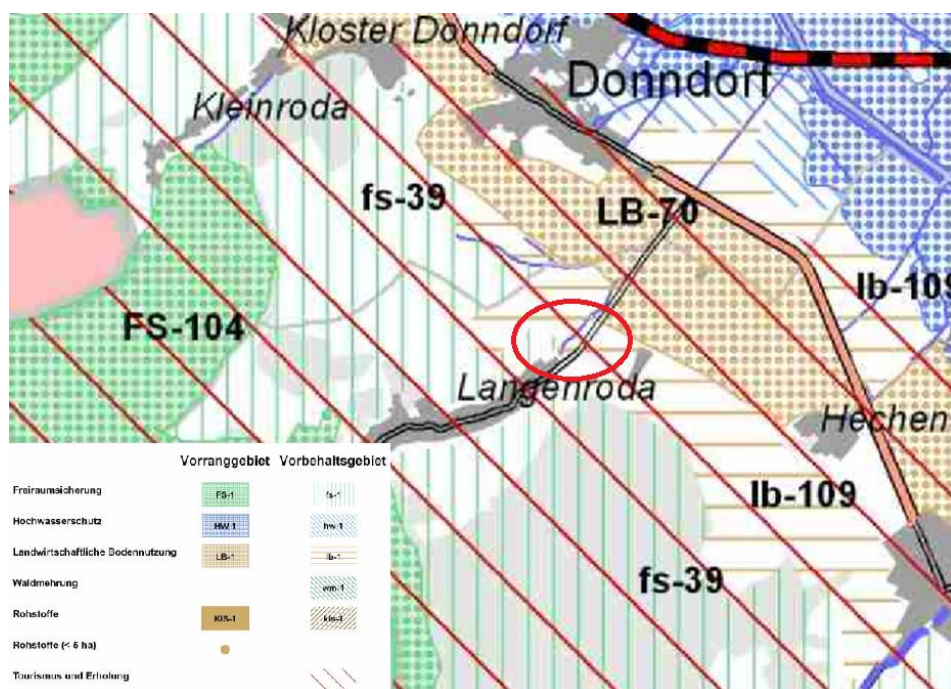


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen - Ostteil im Bereich Langenroda

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans Kyffhäuser Kreis³, Teilbereich Roßleben-Wiehe von 1999.

Im Bereich des Plangebiets liegt die in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans dargestellte Fläche für Maßnahmen für die Gewässer 2. Ordnung (Bäche, Gräben, Stillgewässer), einem nach Thüringer Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotop.⁴ Als Maßnahme ist für die Fläche die Entwicklung der Uferbereiche vorgesehen. Für den Maßnahmenbereich gilt das Belassen aller in Grünlandnutzung befindlichen Uferbereiche, die Förderung der Extensivnutzungen der Grünflächen der Uferbereiche, die Verbreiterung bzw. Neueinrichtung bisher teilweise oder vollständig in Ackernutzung liegender oder durch Kiesabbau in Anspruch genommener Uferbereiche als extensiv genutzte Uferbereiche sowie die Anpflanzung offener, strukturierter Gehölzpflanzungen an gehölzfreien oder -armen Uferrandstreifen. Dieses gem. § 15 ThürNatG besonders geschütztes Biotop wird nachrichtlich übernommen.

In der Fläche besonders geschützter Biotope nach § 15 ThürNatG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustands von besonders geschützten Biotopen führen können, verboten.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Schutzgebietes Langenroda.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Nordwestlich liegt mit dem Uferbereich des Borntalgrabens ein besonders geschütztes Biotop im Plangebiet. Die Umgebung des Plangebiets wird weitläufig landwirtschaftlich genutzt.

³ Landratsamt Kyffhäuserkreis, Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft: Landschaftsplan für den Teilraum Roßleben - Wiehe des Kyffhäuserkreises, Gemeinden Bottendorf - Donndorf - Roßleben - Schönewerda – Wiehe, Sondershausen: 1999

⁴ Ebd., Anlagenband, Maßnahmenkatalog S. 44/45.

Südlich und westlich von Langenroda findet sich ein großes Waldgebiet auf dem Höhenzug „Hohe Schrecke“ mit dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

3.3. Städtebauliche Strukturen

Die Bebauung des Ortsteils ist durch lockere, dörfliche Bebauung geprägt, die überwiegend dem Wohnen dient. Städtebaulich ist Langenroda ein typisches Straßendorf, dessen Siedlungsraum sich entlang der L 2279 erstreckt. Der Ortsteil Langenroda verfügt über kein Nahversorgungsangebot. Der Siedlungsbereich ist durch eine lockere, niedriggeschossige Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Gebäude wie Gehöfte entlang der Dorfstraße geprägt.

Der Ortsteil Langenroda verfügt über keine Nahversorgungsinfrastruktur, das nächstgelegene Grundzentrum liegt in den östlich gelegenen Ortsteilen Wiehe und Roßleben. Die nächsten Kindergärten liegen in Donndorf, Roßleben und Wiehe, die nächste Grundschule ebenfalls in Wiehe und die nächste Sekundarschule in Roßleben.

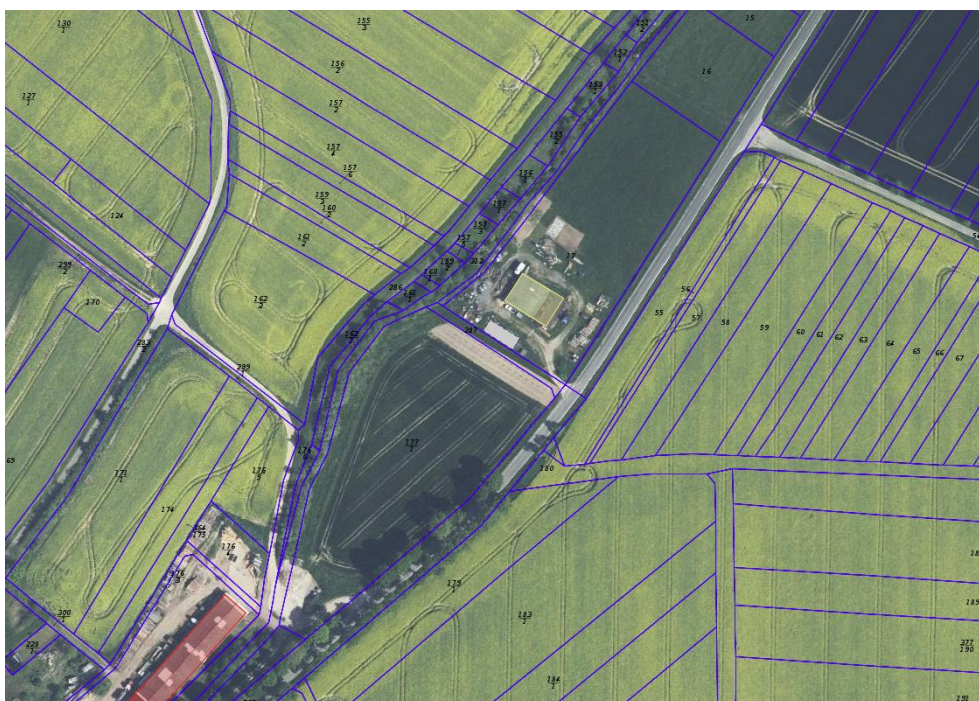


Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung⁵

Das Plangebiet gliedert sich in seiner Bestandsnutzung in eine landwirtschaftliche Freifläche im Südwesten und einen Forstbetrieb mit anschließender Grünfläche im Nordosten. Die Erschließung erfolgt von der Dorfstraße (L 2279) aus. Südwestlich angrenzend erstreckt sich der weitere Siedlungsbereich von Langenroda.

3.4. Verkehr und Entwässerung

An das Plangebiet grenzt die Dorfstraße (L 2279). Diese führt in westliche Richtung durch das Siedlungsgebiet von Langenroda in das Landschaftsschutzgebiet „Hohe Schrecke“. In östliche Richtung führt die Dorfstraße auf die L 1215. Auf dieser wurde eine tägliche Verkehrsmenge von 2.800 Kfz ermittelt.

⁵ Vgl. Fußnote 1.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV „Langenroda“ und „Langenroda Mühle“ liegen im Verlauf der L 2279 ca. 10 Gehminuten nordöstlich und südwestlichen des Plangebiets. Die dort verkehrende Buslinie schafft eine Anbindung nach Roßleben, Wiehe und Artern. Die zentrale Bushaltestelle des Ortes rund 700 m entfernt.

Es ist keine Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers möglich. Abwasser ist über eine vollbiologische Kleinkläranlage zu reinigen und zu versickern. Zur Rückhaltung und Nutzbarmachung des Regenwassers ist eine Zisterne vorgesehen.

4. Darstellung des FNP



Abbildung 4: Darstellung des FNP für die Gemeinde Langenroda⁶

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet eine Fläche der Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dar. Überlagernd wird eine Fläche für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 5 Abs 2 Nr. 10 BauGB) – besonders geschützte Biotop „Flussaltarme, offene Gewässer“ und „Hohlwege und Steinlesehäufen“ dargestellt.

Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht der Darstellung des gültigen FNP, welcher daher im Parallelverfahren zu ändern ist.

Im Plangebiet wird künftig ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Dies entspricht dem ortstypischen Charakter von Langenroda. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan schließt die in § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Tankstellen aufgrund ihres störenden Charakters in dörflicher Lage hier aus.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wird das offene Gewässer und sein Uferbereich als besonders geschütztes Biotop gem. § 15 ThürNatG i.V.m. § 30 BNatSchG nachrichtlich übernommen. In diesem sind

- in Grünlandnutzung befindlichen Uferbereiche als solche zu belassen,
- die Extensivnutzung der Grünflächen der Uferbereiche zu fördern,

⁶ Stadt Roßleben-Wiehe: Flächennutzungsplan OT Langenroda, Weimar: 04.03.1997

- offene, strukturierte Gehölzpflanzungen an gehölzfreien oder -armen Uferrandstreifen mit standorttypischen Gehölzen (Korbweide, Schwarzerle u.a., im grundwasserferneren Bereich auch Gemein Esche, Stieleiche, Bergahorn, Bruchweide u.a.) vorzunehmen.



Abbildung 5: Künftige Darstellung für die Gemeinde Langenroda

Hinweise

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan enthält Hinweise zu Mutterboden, Bodendenkmäler, Bodenfunde, Entwässerung, Überflutungsschutz, Wasserschutzzone, besonders geschütztes Biotop, Artenschutz und Außenbeleuchtung.

5. Landschaftspflege und Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen, um einen möglichen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Die Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf der Planung dargelegt.

Es liegen aktuell folgende Gutachten vor:

- Büro für ökologische Fachgutachten: Zusammenstellung der avifaunistischen Kartierungsergebnisse zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“, Roßleben-Wiehe: 17.03.2025
- Büro für ökologische Fachgutachten: Zusammenstellung der floristischen Kartierungsergebnisse zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“ (formloses Dokument), Roßleben-Wiehe: 17.03.2025.

II. Umweltbericht

1. Veranlassung und Methodik

Zur Methode Umweltprüfung

Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen werden auf der Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Langenroda (Stadt Roßleben-Wiehe) plant der Eigentümer eines Forstbetriebs die Verlagerung des Wohnsitzes auf das Betriebsgrundstück sowie eine Erweiterung der betrieblichen Nutzung. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche soll zusätzlich für Wohn- und gewerbliche Zwecke überplant werden, um eine bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsbereich herzustellen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für ortsverträgliches Wohnen und Gewerbe zur Deckung des lokalen Bedarfs. Alternativflächen innerhalb des Siedlungsbereichs stehen nicht zur Verfügung. Die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke ist über die angrenzende Dorfstraße gesichert.

2. Beschreibung des Vorhabens

Mit der Bauleitplanung wird am nordöstlichen Ortseingang von Langenroda die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohn- und kleingewerblichen Nutzungen im Rahmen eines Dorfgebiets geschaffen. Die Bebauung soll in offener, ortsbildgerechter Struktur erfolgen. Ergänzend ist ein kleiner Wanderparkplatz zur Naherholung vorgesehen. Im südlichen Bereich werden bestehende Gehölzstrukturen entlang der Straße erhalten, im Bereich des Borngrabens ein schützenswerter Biotopbereich gesichert. Die Entwässerung erfolgt über dezentrale Kleinkläranlagen mit Versickerung. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur naturnahen Gestaltung der Vorgärten und zur Vermeidung negativer Lichtwirkungen ergänzen das Vorhaben.

3. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

3.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

EU-Umweltziele

Die Ziele der Umweltpolitik der EU sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgase, der Schutz der Natur und Biodiversität, die Steigerung der Lebensqualität durch Verbesserung der Luftqualität, verringerte Lärmbelastung und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen. Diese Ziele sollen durch verschiedene Abkommen und Richtlinien erreicht werden.

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt. Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung, benannt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest – einschließlich des Schutzes im besiedelten Bereich. Das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) ergänzt diese Vorgaben durch spezifische landesrechtliche Regelungen und stimmt sie mit dem Bundesrecht ab. Das Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) regelt ergänzend Waldausgleich und Waldumwandlung.

Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm zum Gewerbelärm umgesetzt.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt in § 1 die Ziele und Grundsätze zum Schutz des Bodens an. Zusätzlich wird in § 3 die Anwendung bei schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vorgegeben. Die Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen sowie Anforderungen zur Gefahrenabwehr und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen werden in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geregelt.

Das Wasserrecht (WHG bzw. ThürWG) formuliert beispielsweise in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sowie das Thüringer Klimagesetz formulieren in § 1 den Zweck, die Auswirkungen des Klimawandels so gering wie möglich zu halten und somit die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten.

Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

In den nachfolgend dargestellten Fachgesetzen und weiteren fachplanerischen Vorgaben finden sich für das Planvorhaben relevante einschlägige Umweltziele. Es erfolgt eine Kurzdarstellung der Ziele.

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen	Zugrunde liegende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.	Baugesetzbuch (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB; § 1 Abs 6 Nr. 7a BauGB)

Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.	vgl. § 1 Abs. 5 BauGB
Schutz und dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft.	Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 Abs. 1 BNatSchG)
Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt.	vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG
Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.	vgl. § 1 Abs. 3 BNatSchG
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG
Erhaltung und Schaffung von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich.	vgl. § 1 Abs. 6 BNatSchG
Zugriffsverbote auf wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten.	vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG
Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	Bundesimmissionsschutzgesetz (vgl. § 1 Abs. 1 & 2 BImSchG)
Schutz und verantwortungsvoller Umgang mit oberirdischen Gewässern und dem Grundwasser.	Thüringer Wassergesetz (ThürWG) (vgl. § 20 und § 39 ThürWG)
Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens.	Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 1 BBodSchG)

Die vorgenannten Ziele werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung als Grundlage herangezogen und fungieren als Bewertungsmaßstab.

Vorgaben der Verwaltungsvorschriften und Verordnungen

Verordnungen und Verwaltungsvorschriften konkretisieren die Gesetze durch diverse Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie Regelungen bezüglich der Mess- und Bewertungsverfahren.

Umweltrelevante Ziele aus Fachvorgaben	Zugrunde liegende Fachvorgaben in der jeweils gültigen Fassung
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.	Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.	Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)
Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung in Abhängigkeit von verschiedenen Nutzungsgebieten als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission.	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

Schutz der Gewässer und des Grundwassers sowie Schutz der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete.	Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie)
Schutz und Verbesserung aller Grundwasserkörper.	Wasserrahmenrichtlinie
Schutz und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt.	Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt (NBS) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (vgl. S. 26 ff., 43 ff.)
Förderung der Erhaltung der biologischen Vielfalt.	Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie) (vgl. Artikel 2)
Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung der Nutzung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind.	Richtlinie 2009/147/EG zum Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume und zur Einrichtung Europäischer Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie)

Die vorgenannten Verordnungen und Verwaltungsvorschriften werden zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter herangezogen.

3.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan Nordthüringen innerhalb der übergeordneten Freiraumstruktur, zwischen einem Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung und einem Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung. Zudem ist es als Vorbehaltsgebiet für „Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Eine Ausweisung als Siedlungsbereich ist nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund dieser Festlegungen ist bei der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die Funktionen des Freiraums erhalten bleiben und durch die vorgesehene Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Darüber hinaus sind Schutzobjekte des Naturschutzrechts verzeichnet, insbesondere besonders geschützte Biotope wie „Flussaltarme, offene Gewässer“ sowie „Hohlwege und Steinlesehaufen“. Die geplante bauliche Nutzung entspricht nicht der derzeitigen Darstellung, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt. Der Änderungsbeschluss wurde im Jahr 2022 gefasst.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans Kyffhäuser Kreis, Teilbereich Roßleben-Wiehe von 1999.

Im Bereich des Plangebiets liegt die in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans dargestellte Fläche für Maßnahmen für die Gewässer 2. Ordnung (Bäche, Gräben,

Stillgewässer), einem nach Thüringer Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotop.⁷ Als Maßnahme ist für die Fläche die Entwicklung der Uferbereiche vorgesehen. Für den Maßnahmenbereich gilt das Belassen aller in Grünlandnutzung befindlichen Uferbereiche, die Förderung der Extensivnutzungen der Grünflächen der Uferbereiche, die Verbreiterung bzw. Neueinrichtung bisher teilweise oder vollständig in Ackernutzung liegender oder durch Kiesabbau in Anspruch genommener Uferbereiche als extensiv genutzte Uferbereiche sowie die Anpflanzung offener, strukturierter Gehölzpflanzungen an gehölzfreien oder -armen Uferandstreifen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet sowie für die nähere Umgebung gelten keine Bebauungspläne.

4. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben

Im folgenden Teil des Umweltberichtes erfolgt die Gliederung nach den Schutzgütern, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Dabei werden zu den Schutzgütern jeweils das Basisszenario (Bestandsaufnahme), die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen und die Beschreibung der geplanten Maßnahmen integriert.

Über die Technik und Stoffe, die eingesetzt werden, um die Planungen zu realisieren, kann im Moment noch keine detaillierte Aussage getroffen werden.

Um die Planungen umzusetzen, können während der Bauphase Abfälle entstehen. Alle Abfälle müssen von den jeweiligen Eigentümern ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden.

4.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Verkehr

Trotz der Ausweisung zweier neuer Baugebiete wird keine erhebliche Verkehrszunahme erwartet. Die wenigen zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden zu keiner unzumutbaren verkehrlichen Mehrbelastung der angrenzenden Straße oder dem örtlichen Straßennetz führen.

Immissionen

Bezüglich des bestehenden Umgebungslärms liegen keine Informationen vor. Es ist zu erwarten, dass verkehrsbedingter Lärm in verträglichem Rahmen zunehmen wird.

Ein Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Daher ist keine Ansiedlung unverträglicher Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten.

Erholung und Freizeit

Mit Ausnahme des mittig gelegenen Wegegrundstücks ist das Plangebiet in Privatbesitz und bietet der Öffentlichkeit keinen Erholungs- und Freizeitwert. Die Planung schafft Wohnnutzung und damit eine neue Wohnqualität, welche bislang im Plangebiet nicht besteht. Zudem sind

⁷ Vgl. Fußnote **Fehler! Textmarke nicht definiert..**

keine Beeinträchtigungen von Erholungsflächen in der Umgebung durch das Vorhaben im Plangebiet zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang von Langenroda und hat eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Im Plangebiet befindet sich ein Forstbetrieb. Die Flächen südwestlich des Forstbetriebs werden als Ackerflächen und zum Erwerbsgartenbau genutzt, die Flächen nordöstlich als Grünland. Im Nordwesten liegt mit dem Uferbereich entlang des Borntalgrabens ein besonders geschütztes Biotop. Dieses wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan mitsamt Maßnahmen nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis aufgenommen, dass solche Handlungen, die das Biotop zerstören oder beeinträchtigen, verboten sind.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaut und damit das Landschaftsbild stark verändert. Zur landschaftlich verträglichen Einbindung sollen die Bestandsräume am Straßenrand erhalten werden. Die Vorgärten zur Straße hin sind mit strukturreichen Bepflanzungen anzulegen. Zudem wird mit der festgesetzten GRZ eine ortstypische Bebauung ermöglicht.

4.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flora

Im Plangebiet besteht das besonders geschützte Biotop entlang des Borntalgrabens. Dieses wird im Rahmen der Planung mitsamt Entwicklungsmaßnahmen nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis zu unterlassenen Handlungen aufgenommen. Zudem befindet sich entlang des südlichen Abschnitts der angrenzenden Dorfstraße eine Allee aus Winterlinden. Gegenwärtig ist das weitere Plangebiet zu großen Teilen eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Mittig im Plangebiet besteht ein forstwirtschaftlicher Betrieb mit Lagerflächen, Betriebsgebäuden und Schuppen. Südlich des Forstbetriebs handelt es sich dabei um Ackerfläche sowie Erwerbsgartenbau, nördlich um mesophiles Grünland. An der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine versiegelte Fläche zur Lagerung und als Standort für Container genutzt.

Bei einer floristischen Kartierung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung⁸ konnten im Jahr 2022 keine besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Auch zukünftig sind keine potentiellen Vorkommen zu erwarten, weil die Standortansprüche der in Thüringen vorkommenden Arten dieser Kategorie im Plangebiet nicht erfüllt sind.

⁸ Büro für ökologische Fachgutachten: Artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“ (Stadt Roßleben-Wiehe, Gemarkung Langenroda). Roßleben-Wiehe, 03.11.2025



Abbildung 6: Bestehende Biotoptypen⁹

Durch die Planung werden insbesondere die landwirtschaftlich genutzten Flächen überbaut und damit stark verändert. Geschützte Pflanzenarten oder ökologisch besonders wertvolle Biotope werden dabei nicht in Anspruch genommen. Die wertigen Biotope wie der Uferbereich des Borntalgrabens oder der Baumbestand entlang der Dorfstraße werden planungsrechtlich gesichert und bleiben somit erhalten.

Fauna

Im Plangebiet besteht das besonders geschützte Biotop entlang des Borntalgrabens. Dieses wird im Rahmen der Planung mitsamt Entwicklungsmaßnahmen nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis zu unterlassenen Handlungen aufgenommen. Südlich des Forstbetriebs wurde der Randbereich des Biotops mit Bäumen bepflanzt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung der Planung¹⁰ durchgeführt.

Bezüglich der Avifauna wurden bei vier Begehungen im Jahr 2022 innerhalb des Plangebiets sowie an dessen Randbereichen 18 Vogelarten registriert. Dabei wurden elf Gelege von neun Vogelarten festgestellt. In der Druschscheune brütete erfolgreich ein Brutpaar vom Hausrotschwanz und am Holzlagerplatz eine Amsel. Entlang der westlichen Eingrenzung des Untersuchungsgebiets (mit Gehölzen bestandener Borntalgraben) brüteten zudem drei Brutpaare der Mönchsgrasmücke und jeweils ein Brutpaar Stieglitze, Kohlmeisen und Goldammern. Alle vorab genannten Arten wurden zudem als Nahrungsgäste im

⁹ Büro für ökologische Fachgutachten: Artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“ (Stadt Roßleben-Wiehe, Gemarkung Langenroda). Roßleben-Wiehe, 03.11.2025

¹⁰ Büro für ökologische Fachgutachten: Artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“ (Stadt Roßleben-Wiehe, Gemarkung Langenroda). Roßleben-Wiehe, 03.11.2025

Untersuchungsgebiet beobachtet. Außerdem brütete ein Schwarzkehlchen am nördlichen Rand des Untersuchungsraums.

Zudem wurden auch Bachstelze, Haussperling und Rabenkrähe nahrungssuchend registriert. In diesem Fall wird aufgrund der Habitatstruktur des kleinräumigen Untersuchungsgebietes davon ausgegangen, dass darin vorhandene Nahrungshabitate für keine Art eine essentielle Bedeutung besitzen.

Buntspecht, Feldlerche, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan und Kolkrabe wurden im Jahr 2022 lediglich überfliegend beobachtet. Bis auf Buntspecht und Feldlerche bietet der Untersuchungsraum keinen potenziell geeigneten Brutstandort für die vorab genannten Arten. Ein Brutgeschehen des Buntspechts ist an den straßenbegleitenden Winterlinden (aktuell sind hier noch keine Spechthöhlen feststellbar) oder innerhalb des mit Kopfweiden und Obstgehölzen bestandenen Borntalgrabens zukünftig nicht auszuschließen. Ein Brutrevier der Feldlerche wurde 2022 nicht nachgewiesen. Das im Plangebiet liegende Ackerland und die extensiv genutzte Mähwiese scheinen auch aufgrund ihrer geringen Fläche eher ungeeignet zu sein. Jedoch ist ein zukünftiges Brutgeschehen nicht gänzlich auszuschließen.

Darüber hinaus bietet das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld Potenzial für weitere Vogelarten, die jedoch im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen wurden.

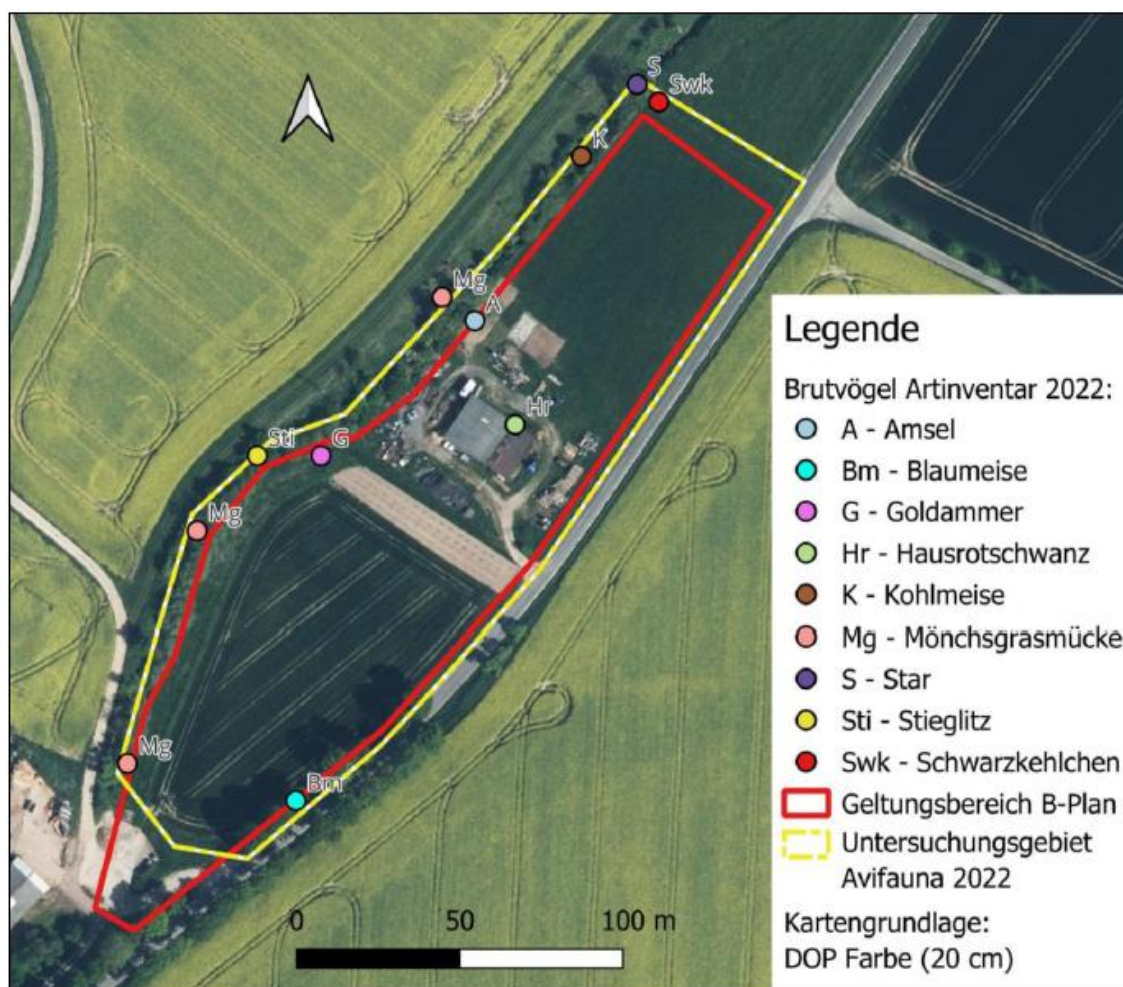


Abbildung 7: Kartierung der Avifauna des Plangebiets¹¹

¹¹ Büro für ökologische Fachgutachten: Artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“ (Stadt Roßleben-Wiehe, Gemarkung Langenroda). Roßleben-Wiehe, 03.11.2025

Aufgrund der Nähe der bestehenden Gehölzbiotope zu den geplanten Baumaßnahmen sind Lärmimmissionen und Bewegungsunruhe zu erwarten. Jedoch ist ausgeschlossen, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern wird, sodass keine artenschutzrechtlich relevanten erheblichen Störungen zu erwarten sind. Darüber hinaus bestehen in der Umgebung gleichermaßen weiträumige Flächen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind.

Die Planung sieht keinen Eingriff in die Gehölzbiotope entlang des Borntalgrabens sowie den Baumbestand am südlichen Rand des Plangebiets vor, sodass eine direkte Gefährdung dort potenziell brütender Vogelarten ausgeschlossen ist. Bei Durchführung der Baumaßnahmen und der Lagerung von Baumaterial und -maschinen besteht das Risiko, dass Brutvögel auf der Offenlandfläche direkt betroffen sein können. Ein direkter Zugriff auf Bodenbrüter ist aufgrund der eingeschränkten Habitataignung der Wiese bzw. aufgrund der Seltenheit potenzieller Arten im Plangebiet unwahrscheinlich, aber nicht völlig ausgeschlossen. Zum Schutz der Avifauna wird daher auf nachfolgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan hingewiesen:

Die Durchführung der Baumaßnahme hat außerhalb der Brutzeit zwischen Mitte September und Mitte März zu erfolgen. Falls aufgrund betrieblicher oder organisatorischer Zwänge eine Durchführung der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit erforderlich ist, bestehen folgende alternative Möglichkeiten:

- Rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit (bis spätestens Mitte März) hat die Vorbereitung des Baufeldes für die Baumaßnahme durch Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Herstellung und Aufrechterhaltung eines kurzrasigen, als Bruthabitat ungeeigneten Zustandes der Vegetationsdecke zu erfolgen, um die Flächen für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten.
- Unmittelbar vor Eingriff sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (auch Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc.) auf Anwesenheit von Brutvögeln durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf Brutvorkommen gefunden, kann mit den Bauarbeiten auch innerhalb der Brutzeit begonnen werden.

Hinsichtlich potenziell vorkommender planungsrelevanter Säugetierarten ist zu sagen, dass das Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen keine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufweist. Die alte Druschscheune hat wegen ihrer einfachen, luftdurchlässigen und nicht ausreichend frostsicheren Bauweise kein Quartierspotenzial für Fledermausarten. Die Gehölzstrukturen entlang des Grabens sind aufgrund ihrer räumlich isolierten Lage ungeeignet für die Haselmaus, welche im Höhenzug der Hohen Schrecke vorkommt. Auch ein Vorkommen des Feldhamsters ist auszuschließen, da das Plangebiet nicht innerhalb der ausgewiesenen Feldhamsterschwerpunktgebiete liegt und die nächstgelegenen Nachweise südlich des Höhenzugs Hohe Schrecke liegen.

Im Rahmen der Abschätzung potenzieller Habitats für Amphibien wurden keine planungsrelevanten Arten ermittelt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Untersuchungsgebiet weder für die in Thüringen vorkommenden Amphibienarten, die sich überwiegend durch spezielle Habitatansprüche auszeichnen, noch für andere Arten geeignete Reproduktionsgewässer existieren. Zudem führt der Borntalgraben nachweislich nur temporär Wasser (vermutlich lediglich nach Starkregenereignissen). Darüber hinaus ist dieser durch die angrenzenden Gehölze komplett beschattet, weswegen er als Reproduktionshabitat für Amphibien auszuschließen ist.

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der streng geschützten Zauneidechse, welche bei einer Erfassung zwischen April und August 2022 jedoch nicht nachgewiesen werden konnte. Auch im unmittelbaren Umfeld ist kein aktuelles Vorkommen belegt, weswegen eine Betroffenheit hinreichend sicher auszuschließen ist.

Die Standortansprüche von (streng) geschützten Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Weichtieren werden im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht erfüllt, weswegen die Voraussetzungen für ein Vorkommen entsprechender Arten ebenfalls nicht gegeben sind.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

4.1.3. Schutzgut Boden

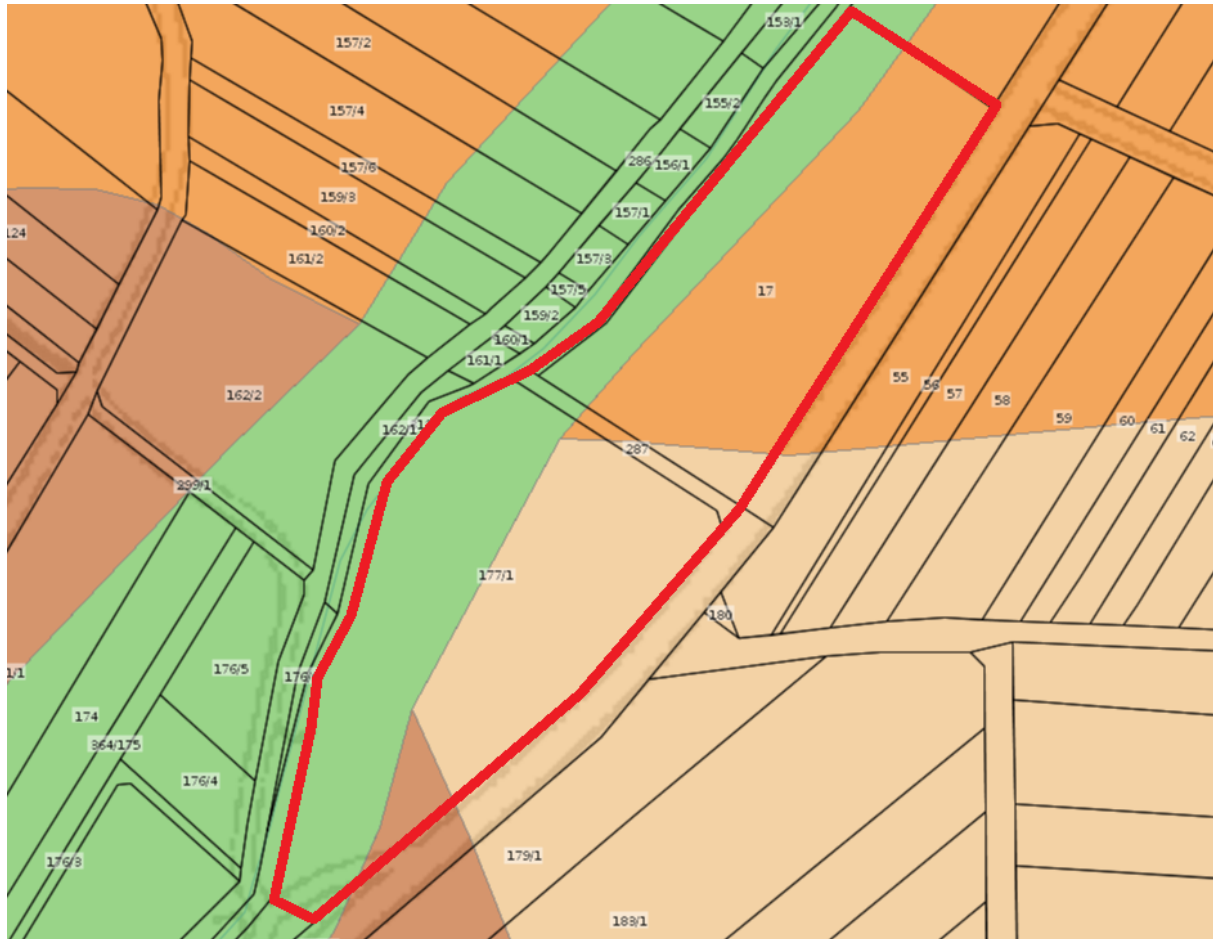


Abbildung 8: Böden im Plangebiet (grün: Sand bis sandiger Lehm - Vega (Nebentäler), hellbraun-orange: Löss-Schwarzerde, beige: Löss - Schlämmschwarzerde, braun: Hanglehm, lössartig)¹²

Laut Bodenkarte des Landes Thüringen liegen im Plangebiet verschiedene Bodenarten vor.¹³ Entlang des Borntalgrabens ist der Boden ein Braunauboden (Vega) mit im Durchschnitt tiefer als 0,6 m stehendem Grundwasser. Im Nordosten ist Löss-Schwarzerde, im Südosten Löss-Schlämmschwarzerde jeweils ohne Grundwasser vorhanden. Im Süden ist ein Randbereich mit lössartigem Hanglehm ohne Grundwasser. Alle im Plangebiet vorhandenen Böden weisen eine hohe bis gute Wasserspeicherfähigkeit auf.

¹² Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN): ANTARES Thüringen – Geoportal, <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?mapId=bb300c44-1a83-4b50-b5bd-643b4f7763f1>, zuletzt abgerufen am 17.06.2025

¹³ Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000, https://antares.thueringen.de/cadenza/ext/boden/BGKK_100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf, zuletzt abgerufen am 18.06.2025

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen nicht versiegelt. Mit Umsetzung der Bebauung wird die Versiegelung von bislang unversiegelten Böden ermöglicht. Zur Milderung der Auswirkungen werden im parallelen Bebauungsplanverfahren eine verträgliche GRZ sowie Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Zum Vorkommen von Altlasten oder Altablagerungen liegen keine Informationen vor.

4.1.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, nordwestlich angrenzend liegt der Borntalgraben, dessen Uferbereich innerhalb des Plangebiets liegt. Gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bundesanstalt für Gewässerkunde ist auch im Falle eines HQextrem nicht von Überschwemmungen des Plangebiets auszugehen.¹⁴

Die Starkregenkarte des Bundes¹⁵ zeigt aufgrund der geografischen Lage für den gesamten Siedlungsbereich von Langenroda und auch für das Plangebiet eine Überflutungsgefahr durch extreme Starkregenereignisse. Als bauliche Maßnahme zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen wird empfohlen, alle Öffnungen in den Gebäuden, über die Wasser eintreten kann (insbesondere Türen und Kellerfenster), mindestens 0,2 m über Straßenhöhe anzulegen, soweit die Barrierefreiheit es zulässt.

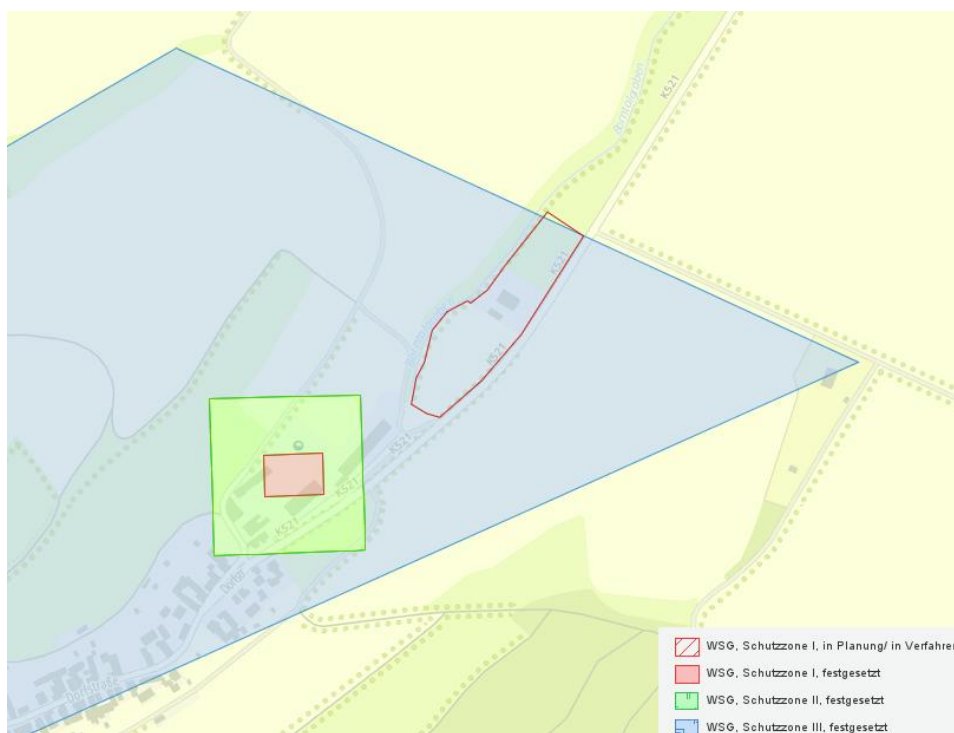


Abbildung 9: Wasserschutzgebiet im Bereich des Plangebiets¹⁶

¹⁴ Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG): Kartenportal Hochwasserrisikomanagement (HWRM), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, <https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM/>, zuletzt abgerufen am 17.06.2025

¹⁵ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenkarte, <https://geoportal.de/map.html>, zuletzt abgerufen am 18.06.2025

¹⁶ Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN): ANTARES Thüringen – Geoportal, <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?mapId=3aaa862b-777f-42f0-aad4-dcf2e5225c68&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=663625.60409999994%2C5682941.303149999%2C666360.8241000006%2C5684226.85655>, zuletzt abgerufen am 06.11.2025

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Langenroda.

Im Plangebiet ist keine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers möglich, da keine Abwasseranlagen des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes vorhanden sind. Anfallendes Abwasser muss einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 zugeführt werden. Die wasserrechtliche Genehmigung ist zur Versickerung des vorgereinigten Abwassers ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes einzuholen.

Durch die Bauleitplanung ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

4.1.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Anhand der Daten für die Klimaperiode 1990 bis 2019 für die jährliche klimatische Wasserbilanz ergibt sich für das Plangebiet eine negative Wasserbilanz von 200 mm. Daraus lässt sich auf ein trockenes Klima mit Dürregefahr schließen.¹⁷

Das Plangebiet besteht überwiegend aus zwei unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Mittig befindet sich ein Forstbetrieb mit Betriebsgebäuden und Lagerflächen. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt, südwestlich des Plangebiets liegt der weitere Siedlungsbereich von Langenroda. Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein begrenztes, zusammenhängendes Gebiet einheitliche Klimaeigenschaften aufweisen. Die Ausprägung der Klimatope wird vor allem durch die räumliche Struktur und Oberflächennutzung bzw. die anthropogene Beeinflussung bestimmt. Zum Lokalklima liegen keine Informationen durch öffentliche Stellen wie das Land Thüringen oder den Kyffhäuserkreis vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet erfahrungsgemäß zu großen Teilen einem Freilandklima zuzuordnen. Im Bereich des bestehenden Forstbetriebs ist ein Vorstadtklima anzunehmen.

Bei der Umsetzung der durch die FNP-Änderung ermöglichten Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Aufgrund der geplanten Bauweise ist lokalklimatisch zu erwarten, dass sich im Plangebiet ein Vorstadtklima einstellen wird. Um die Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung zu verringern, wird im Bebauungsplan die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten festgesetzt. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte GRZ keine dichte Bebauung. Mit dem umliegenden Freiraum bestehen weitläufige Flächen mit Kühlungsfunktionen im Umfeld.

Eine Klimaaanalyse sowie aktuelle Daten zur lufthygienischen Situation liegen für den Planungsraum nicht vor. Lufthygienisch stellt das Plangebiet keinen belasteten Raum dar. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine speziellen Maßnahmen zur Lufthygiene vorgesehen.

4.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang von Langenroda und hat eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Mittig im Plangebiet besteht sich ein Forstbetrieb. Nördlich und südlich dessen liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Im Nordwesten liegt das besonders geschützte Biotop entlang des Borntalgrabens. Dieses wird nachrichtlich übernommen und wurde im südlichen Teil des Plangebiets bereits mit Bäumen bepflanzt.

¹⁷ TU Dresden – Institut für Hydrologie und Meteorologie: REKIS – Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/rekis-expert/>, zuletzt abgerufen am 17.06.2025

Durch die geplante Bebauung werden insbesondere die landwirtschaftlichen Flächen stark verändert. Zur landschaftlich verträglichen Einbindung sollen neben der Sicherung des geschützten Biotops auch die Bestandsräume entlang der angrenzenden Dorfstraße erhalten werden. Zudem sind die straßenseitigen Vorgärten mit strukturreichen Bepflanzungen anzulegen.

4.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude eines Forstbetriebs. Es gibt keine weiteren Hinweise auf Denkmäler oder Bodendenkmalbereichen. Zu potenziellen kultur- und/oder naturgeschichtlichen Bodenfunden wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen. Die Gebäude des Forstbetriebs bleiben erhalten und werden teilweise erweitert. Zudem werden weitere Bebauungen vorgenommen.

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf vorhandene Sachgüter zu rechnen.

4.2. Kumulierung, Wechselwirkungen

Es liegen keine Informationen zu weiteren Planungen in der näheren Umgebung vor. Daher ist keine Kumulierung mit erheblichen Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu erwarten. Das Baugebiet stellt eine Siedlungserweiterung des bestehenden Dorfgebiets dar.

4.3. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Erhaltung des Freiraums als Landwirtschaftsfläche auszugehen.

4.4. Prüfung von Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, neuen Baugrund für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Vorrangig soll auf dem Grundstück des Forstbetriebs die Verlagerung des Wohnsitzes des Betriebsinhabers ermöglicht werden. Für dieses Vorhaben gibt es aufgrund der betrieblichen Standortbindung keine Alternativen. Darüber hinaus soll die Lücke zwischen dem Siedlungsbereich von Langenroda und dem Forstbetrieb geschlossen werden. Auch hierfür liegen aufgrund der topographischen, funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten keine Alternativen vor.

Anderweitige Baugebiete oder Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs stehen den interessierten Bauherren oder der Gemeinde nicht zur Verfügung.

4.5. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Mit der Planung wird unversiegelter Boden verändert und teilweise beseitigt. In Bereichen der Versiegelung von Freiflächen verliert der Boden an ebendiesen Stellen seine natürliche Bodenfunktion komplett. Die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen auf das Lokalklima werden verbleiben.

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich kleinräumig, allerdings bleibt die Verkehrsbelastung in einem zumutbaren Rahmen.

4.6. Zusätzliche Angaben

Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

Fehlende Angaben wie zum Artenschutz können durch Fachgutachten ersetzt werden. Zur Vorbelastung des Verkehrsaufkommens und bestehenden Schallimmissionen fehlen Angaben.

Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. (Umwelt-) Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über Umweltauswirkungen bei der Durchführung vorliegen. Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf ausgewählte erhebliche Umweltauswirkungen und/oder Prognoseunsicherheiten. Eine Verknüpfung des einzelfallbezogenen Monitorings mit Elementen der „allgemeinen“ Umweltbeobachtung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (z.B. gesamträumliche, umweltrelevante Entwicklung in den Bereichen von Boden, Wasser, Luft und Lärm) ist sinnvoll, um Einzelfallüberwachungen zu entlasten.

Monitoringkonzept

Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, erfolgt der Hinweis, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zu überprüfen.

Sofern sich nach Inkrafttreten Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

5. Zusammenfassung

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	• Landwirtschaftliche Freiflächen • Forstbetrieb • Keine Lärmbelastung • Kein Erholungswert	• Versiegelung • Geringfügig steigendes Verkehrsaufkommen	• Pflanzmaßnahmen • Offene Bauweise

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Tiere und Pflanzen	• Besonders geschütztes Biotop • Freifläche und Landwirtschaftsfläche • 9 Brutvögel im/am Plangebiet • Baumbestand entlang der Straße	• Überbauung • Umstrukturierung der Vegetation	• Nachrichtliche Übernahme des geschützten Biotops • Anlage von Vorgärten • Hinweise zum Artenschutz und Lichtimmissionen • Erhalt des Baumbestands
Boden, Fläche	• Böden: Löss und Vega • Kein Grundwasser • Rund 500 m² versiegelt	• Es können ca. 11.250 m² bebaut und versiegelt werden.	• GRZ und Pflanzflächen führen zu niedrigem Versiegelungsgrad
Wasser	• Keine Oberflächengewässer im Plangebiet, aber Borntalbach angrenzend, Uferbereich im Plangebiet • Keine Möglichkeiten zur Abwasserbeseitigung	• Betroffenheit durch Starkregen im Falle eines extremen Ereignisses	• Hinweis zur Anlage von erhöhten Gebäudeeingängen und -öffnungen • Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung • Hinweis zur Entsorgung von Schmutzwasser über vollbiologische Kleinkläranlage
Landschaft	• Liegt am Ortseingang von Langenroda • Keine landschaftserholende Funktion	• Eingriffe durch Versiegelung und Bebauung	• Art, Maß und Bauweise entsprechen ortstypischer Bebauung • Anlage von Vorgärten • Erhalt von Bäumen
Klima	• Freiland- und Vorstadtklimatop	• Versiegelung bewirkt eine Veränderung zu Vorstadtklimatop	• Pflanzmaßnahmen • Anlage von Vorgärten •
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Keine Denkmäler oder sonstige Objekte mit kultureller oder historischer Bedeutung	• Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	• Keine Maßnahmen zum Schutzgut

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich durch die geplante Bebauung kleinräumig, allerdings bleibt die Verkehrsbelastung in einem zumutbaren Rahmen. Aus der geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens aus dem Baugebiet ergeben sich voraussichtlich keine stark zunehmenden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen.

Die in der FNP-Änderung dargestellte Art der Nutzung entspricht der in Langenroda vorherrschenden Bebauung, sodass sich die beabsichtigte Entwicklung gut in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Das geschützte Biotop entlang des Borntalgrabens sowie der Baumbestand entlang der Erschließungsstraße bleiben erhalten.

Mit der geplanten Bebauung wird in eine landwirtschaftliche Freifläche eingegriffen.

Durch die Bebauung und Versiegelung des Plangebietes kommt es zu einer Inanspruchnahme von gewachsenem Boden.

Mit der Bebauung der Freifläche wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet zunehmen, sodass zu erwarten ist, dass sich im Plangebiet ein bioklimatisch günstiges Vorstadtklima einstellen wird.

Referenzliste (Stand: Februar 2026)

Referenzliste der Quellen gem. BauGB Anlage 1 Nr.3 Buchstabe d

Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I 2017)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz - BRPHV)
- Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie)
- Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen / Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Richtlinie 2009/147/EG zum Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume und zur Einrichtung Europäischer Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG

- Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- Thüringer Klimagesetz
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Gutachten

Büro für ökologische Fachgutachten: Zusammenstellung der avifaunistischen Kartierungsergebnisse zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“, Roßleben-Wiehe: 17.03.2025

Büro für ökologische Fachgutachten: Zusammenstellung der floristischen Kartierungsergebnisse zum Bebauungsplan „Am Schwalbengraben“ (formloses Dokument), Roßleben-Wiehe: 17.03.2025

Sonstige Quellen

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie / Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Thüringen Viewer – Inspire-Viewer, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (dl-de/by-2-0), <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, <https://thuringenvviewer.thueringen.de/thviewer/inspire.html#layerinfo-legend>

Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG): Kartenportal Hochwasserrisikomanagement (HWRM), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, <https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM/>

Landratsamt Kyffhäuserkreis, Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft: Landschaftsplan für den Teilraum Roßleben - Wiehe des Kyffhäuserkreises, Gemeinden Bottendorf - Donndorf - Roßleben - Schönewerda – Wiehe, Sondershausen: 1999

Stadt Roßleben-Wiehe: Flächennutzungsplan OT Langenroda, Weimar: 04.03.1997

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN): ANTARES Thüringen – Geoportal, <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?mapId=bb300c44-1a83-4b50-b5bd-643b4f7763f1>

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000, https://antares.thueringen.de/cadenza/ext/boden/BGKK_100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf

TU Dresden – Institut für Hydrologie und Meteorologie: REKIS – Regionales
Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, [https://rekis.hydro.tu-
dresden.de/rekis-expert/](https://rekis.hydro.tu-dresden.de/rekis-expert/)