

Forstbetrieb Sebastian Markgraf in Nausitz

2. partielle Änderung des Teilflächennutzungsplan Nausitz im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum B-Plan Holzverarbeitung Nausitz

Begründung zum Entwurf

Bearbeitung: **IPU GmbH**
Breite Gasse 4/5
99084 Erfurt

Bearbeitung: Sigrun Palinske
Anne Chodura

Stand: Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
Tabellen	III
Abbildungen	III
Abkürzungen	III
Städtebaulicher Teil	1
1.1 Begründung	1
1.1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.1.2 Erfordernis der Planung	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren	2
1.3 Planerische Grundlagen	5
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	5
1.3.2 Regionalplan Nordthüringen.....	6
1.3.3 Flächennutzungsplan	7
1.3.4 Satzungen	8
1.4 Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen.....	9
1.4.1 Beschreibung des Plangebiets	9
1.4.1.1 Räumliche Lage	9
1.4.1.2 Änderungsbereich	10
1.4.2 Nutzung	10
1.4.3 Ver- und Entsorgung	11
1.4.4 Verkehr	11
1.4.5 Topographie	11
1.5 Inhalt der Änderung des FNP	11
1.5.1 Bestandssituation	11
1.5.2 Änderung im Teilflächennutzungsplan	12
1.6 Auswirkungen des Vorhabens	12
1.6.1 Auswirkungen auf den Verkehr.....	12

1.6.2	Auswirkungen auf Anwohnende	12
1.6.2.1	Immissionsschutz	12
1.6.2.2	Brandschutz.....	13
1.6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
1.7	Flächenbilanz	13
1.8	Kosten und Finanzierung der Planung	14
1.9	Quellenverzeichnis	15

Tabellen

Tabelle 1: Darstellung der Flächenumwidmung im Geltungsbereich, Quelle: Eigene Darstellung.....	14
--	----

Abbildungen

Abbildung 1: Verfahrensablauf Bauleitplanung Nausitz, Quelle: eigene Darstellung nach BauGB	3
Abbildung 2: Auszug aus der Karte 10 – Freiraum, Quelle: LEP Thüringen 2025 .	5
Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte – Ostteil, Quelle: RROP Nordthüringen 2012	6
Abbildung 4: Auszug FNP Nausitz 1999, Quelle: Stadt Roßleben-Wiehe	8
Abbildung 5: Übersichtskarte zum B-Plan "SO Holzverarbeitung", Quelle: Eigene Darstellung.....	9
Abbildung 6: Plangebiet der 2. partiellen Änderung des FNP Nausitz (nicht maßstäblich).....	10

Abkürzungen

AVV	Allgemeine Verwaltungsvorschrift
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährden- den Stoffen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DIN	Deutsches Institut für Normung
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm
PlanZV	Planzeichenverordnung
RPG	Regionale Planungsgemeinschaft
TG	Teilgebiet
ThürBO	Thüringer Bauordnung
TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
TöB	Träger öffentlicher Belange

Städtebaulicher Teil

1.1 Begründung

1.1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Landgemeinde Roßleben-Wiehe hat mit Beschluss vom 02.06.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Anlass ist das Vorhaben des Forstbetriebs Markgraf, auf der Fläche eine Anlage zur Holzverarbeitung zu realisieren. Die 2. partielle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Auf dem Plangebiet hat sich ein bestehender Betrieb zur Holzverarbeitung angesiedelt, der bisher ohne formelle bauplanerische Grundlage tätig ist. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete Entwicklung des Betriebsstandortes zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Holzlagerung und technische Anlagen klar festgelegt werden, um die Interessen der Gemeinde, der Nachbarschaft und der Umwelt zu berücksichtigen. Durch die Ausweisung eines Sondergebiets für Holzverarbeitung und Holzlagerung wird die bauliche und betriebliche Entwicklung rechtssicher gestaltet und Arbeitsplätze am Standort gesichert.

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Holzverarbeitung“ soll im Ortsteil Nausitz eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Ziel des Vorhabens ist die nachhaltige Sicherung und geplante Entwicklung des Betriebsareals, wodurch die Wertschöpfung in der Region gehalten werden soll. Die Umsetzung des Vorhabens dient außerdem der Entwicklung ländlicher Wirtschaft, die dem Charakter und den Potenzialen des Dorfes und des umgebenden Landschaftsraumes entspricht. Der gewählte Standort dient dem Ziel die Holzverarbeitung in räumlicher Nähe zur Holzgewinnung zu ermöglichen und dadurch Transportwege zu vermeiden.

1.1.2 Erfordernis der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Holzverarbeitung“ in Nausitz planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern. Für den betreffenden Bereich liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor, weshalb die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines forstwirtschaftlichen Verarbeitungsbetriebes im Flächennutzungsplan geschaffen werden muss.

Das Erfordernis ergibt sich insbesondere aus den Belangen der Forstwirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB, die eine ausreichende Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung forstwirtschaftlicher Betriebe sicherstel-

len will. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan ermöglicht es, die betrieblichen Erfordernisse des Forstbetriebs Markgraf in Nausitz in angemessener Weise zu berücksichtigen und die nachhaltige Entwicklung des Betriebsareals zu fördern.

Darüber hinaus schafft die Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzungen für eine klare städtebauliche Ordnung, indem die Verarbeitungsanlagen räumlich vom angrenzenden Dorfgebiet getrennt und so mögliche Konflikte durch Emissionen minimiert werden. Die ausgewiesene Sondergebietsfläche ist somit ein wichtiges Instrument, um die ländliche Wirtschaft gezielt zu stärken und gleichzeitig die Belange des Immissionsschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes zu wahren.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans wird die Weichenstellung für eine langfristig tragfähige, standortgerechte und verträgliche Betriebsentwicklung getroffen. Sie stellt damit einen notwendigen Schritt zur Sicherung und Förderung der regionalen Wertschöpfung dar.

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Holzverarbeitung Nausitz“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 2. partiellen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der ehemaligen Gemeinde Nausitz.

Grundlage ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Landgemeinde Roßleben-Wiehe vom 02.06.2022 in der 21. öffentlichen Sitzung. Mit dem Verfahren wird eine bislang landwirtschaftlich dargestellte Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 25.07.1997 in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO überführt.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Die Beteiligung erfolgt im Rahmen eines förmlichen Verfahrens. Abhängig von der Anzahl und Tiefe der eingegangenen Stellungnahmen kann eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖBs erforderlich werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Umweltbericht enthält die erforderlichen Informationen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Er dokumentiert die Umweltprüfung einschließlich der Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, Aussagen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung sowie zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung. Die Grünordnungsplanung erfolgt integriert im Umweltbericht.

Die folgende Abbildung zeigt schematisch den Ablauf des Planungsverfahrens. Dabei kann es je nach Art und Weise der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖBs) und Öffentlichkeit notwendig werden eine Änderung und Ergänzung des Entwurfs vorzunehmen. Dabei kann je nach Umfang der notwendigen Änderungen auch eine zweite for-

melle Beteiligung notwendig werden. Der Umweltbericht beinhaltet die Grünordnungsplanung sowie die erforderliche Umweltprüfung mit Aussagen zum Artenschutz sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.



Abbildung 1: Verfahrensablauf Bauleitplanung Nausitz, Quelle: eigene Darstellung nach BauGB

Meilensteine		Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss		
Beschluss des Stadtrats		02.06.2021
Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 09/09.09.2022		09.09.2022
Vorentwurfsphase		
Beschluss des Stadtrats zur Auslegung des Vorentwurfs		23.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	02.06.2023
	Auslegung	12.06.2023
	Frist für Stellungnahmen	12.07.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Aufforderung zur Stellungnahme	02.08.2023
	Frist für Stellungnahmen	06.09.2023
Entwurfsphase		
Beschluss des Stadtrats zur Auslegung des Entwurfs		04.12.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	
	Auslegung	
	Frist für Stellungnahmen	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Aufforderung zur Stellungnahme	
	Frist für Stellungnahmen	
Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen		
Billigung der Abwägung durch den Stadtrat		
Satzungsphase		
Sitzung des Bauausschusses zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses		
Satzungsbeschluss des Stadtrats		
Bekanntmachung		
Genehmigungsphase		
Genehmigungsantrag		
Bekanntmachung der Genehmigung		

1.3 Planerische Grundlagen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)¹ setzt die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung für den Freistaat Thüringen und ist damit eine wesentliche Planungsgrundlage für alle Regionalpläne und die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Laut LEP 2025 liegt Nausitz im Grundzentrum Roßleben-Wiehe (funktionsteilig) und im Raum mit besonderen wirtschaftlichen Handlungs- und demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage „Raum um den Kyffhäuser“.

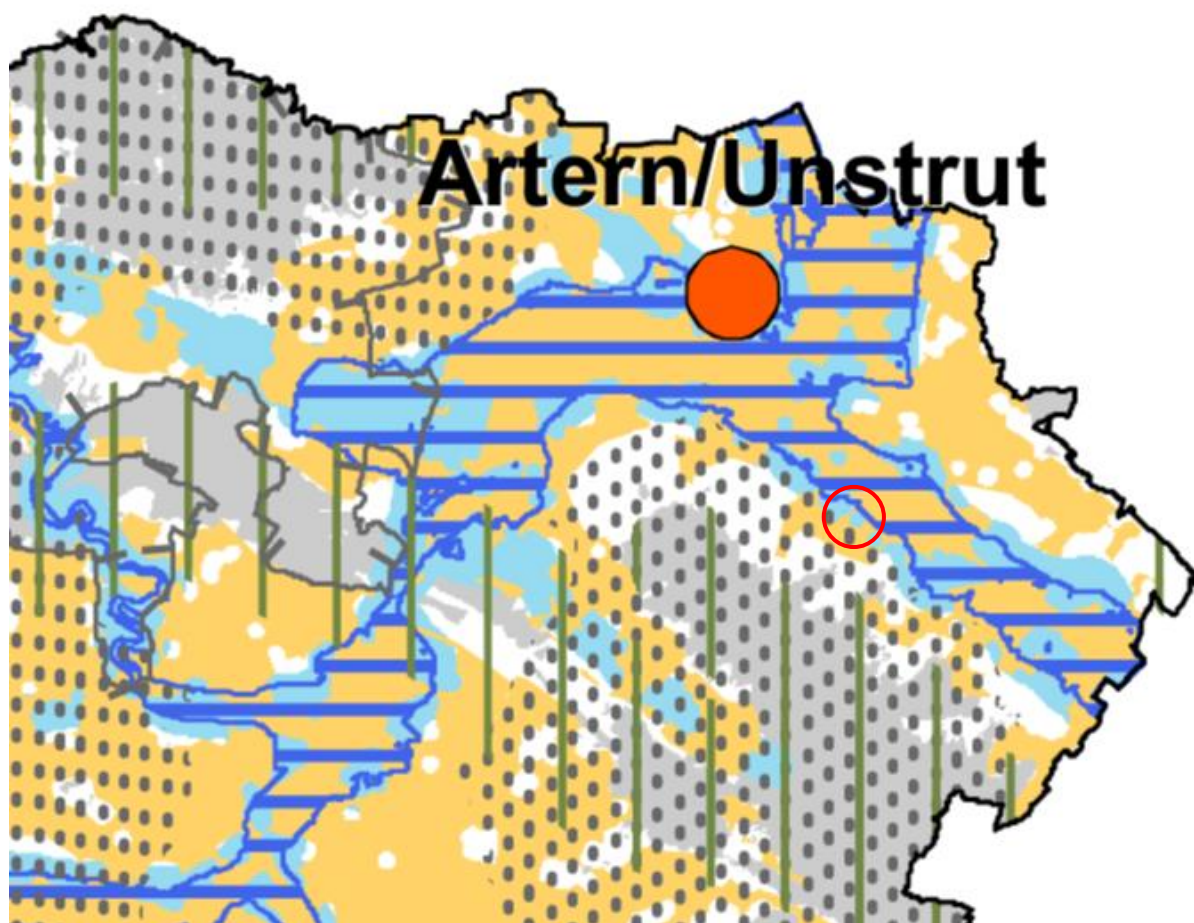


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 10 – Freiraum, Quelle: LEP Thüringen 2025

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Freiraumverbundsystem Auenlebensräume (6.1.1 G): „[...] der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumberei-

¹ (Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMLV) 2014)

chen [soll] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden.“

(Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) 2014, S. 99)

- Freiraumbereiche Landwirtschaft (6.2.2 G): „[...] der landwirtschaftlichen Bodennutzung [soll] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (ebd.: 105)

Das Landesentwicklungsprogramm soll laut Bekanntgabe vom 21.01.2022 in den Themenbereichen Handlungsbezogene Raumkategorien, zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, Mittelzentrale Funktionsräume und Energie teilfortgeschrieben werden. Das Vorhaben umfasst keine raumbedeutsame Nutzung, weshalb eine Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan durch den LEP derzeit nicht ersichtlich ist.

1.3.2 Regionalplan Nordthüringen

Regionalplan Nordthüringen 2012

Der gültige Regionalplan Nordthüringen (Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) 2012) konkretisiert die Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm und definiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Damit besitzt der Regionalplan Bindungswirkung für den vorliegenden Bebauungsplan.

Nausitz ist Teil des Grundversorgungsbereichs Artern (Mittelzentrum).

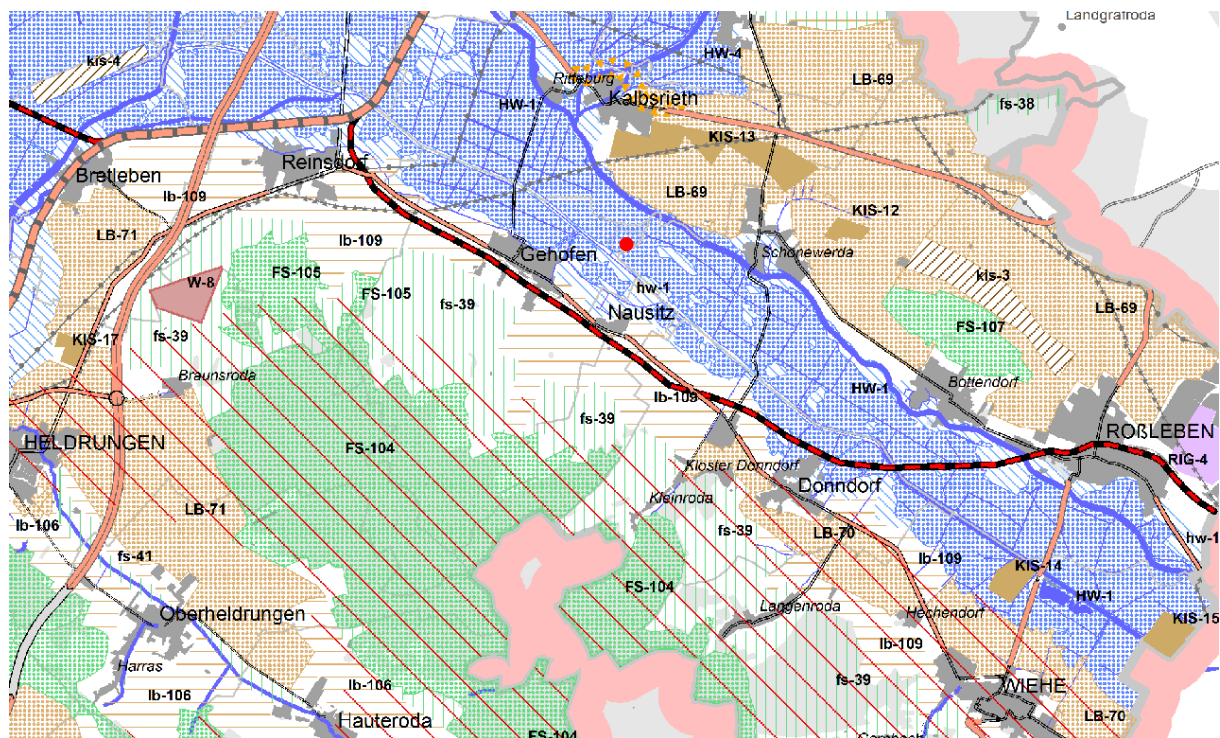


Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte – Ostteil, Quelle: RROP Nordthüringen 2012

Folgende Aussagen aus dem Regionalplan existieren für den Planungsbereich und sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Grundsatz G 4-7 für das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-1 – Unstrut mit den Zuflüssen Helme, Kleine Helme und Wipper im Kyffhäuserkreis: „[...] der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz [soll] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (ebd.: 46)

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich entlang des Flutkanals und liegt damit in gewisser Entfernung zum Geltungsbereich. Da es sich im Plangebiet nicht um eine raumbedeutsame Nutzung handelt, ist ein umfassender Hochwasserschutz an dieser Stelle nicht erforderlich. Gleichwohl befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebietes. Bei einem Bemessungsereignis von HQ200 wäre das Plangebiet lediglich in einer Höhe von etwa 0-0,5 m von Überflutungen betroffen. Eine unmittelbare Gefährdung oder erhebliche Einschränkung der geplanten Nutzung ist damit nicht gegeben. Die Aspekte des Hochwasserschutzes werden dennoch in der weiteren Planung berücksichtigt.

Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen 2018

Der Regionalplan Nordthüringen befindet sich in einem Änderungsverfahren. Es bestehen keine Änderungen aus dem Entwurf (Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) 2018) für den Planungsbereich.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Für Nausitz liegt ein gültiger Flächennutzungsplan (Nausitz, 1999) vor. In diesem ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB festgelegt.



Abbildung 4: Auszug FNP Nausitz 1999, Quelle: Stadt Roßleben-Wiehe

Die Stadt Roßleben-Wiehe hat die 2. partielle Änderung des Flächennutzungsplanes Nausitz am 03.06.2022 beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und sieht die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Holzverarbeitung vor.

Ein gesamtstädtischer, einheitlicher Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet Roßleben-Wiehe ist derzeit, aufgrund fehlender finanzieller Mittel, nicht vorgesehen. Stattdessen existieren drei Teilflächennutzungspläne für die Ortsteile Langenroda, Roßleben und Nausitz.

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes beschränkt sich auf einen räumlich klar abgegrenzten Teilbereich im Norden des Ortsteils Nausitz. In diesem Bereich wird anstelle der bisherigen Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ ein Sondergebiet „Holzverarbeitung“ dargestellt.

Alle übrigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten unverändert fort. Damit ersetzt die vorliegende Änderung ausschließlich der bisherige Darstellung innerhalb des Änderungsbereiches. Der Flächennutzungsplan gilt in seiner derzeit gültigen Fassung weiterhin.

1.3.4 Satzungen

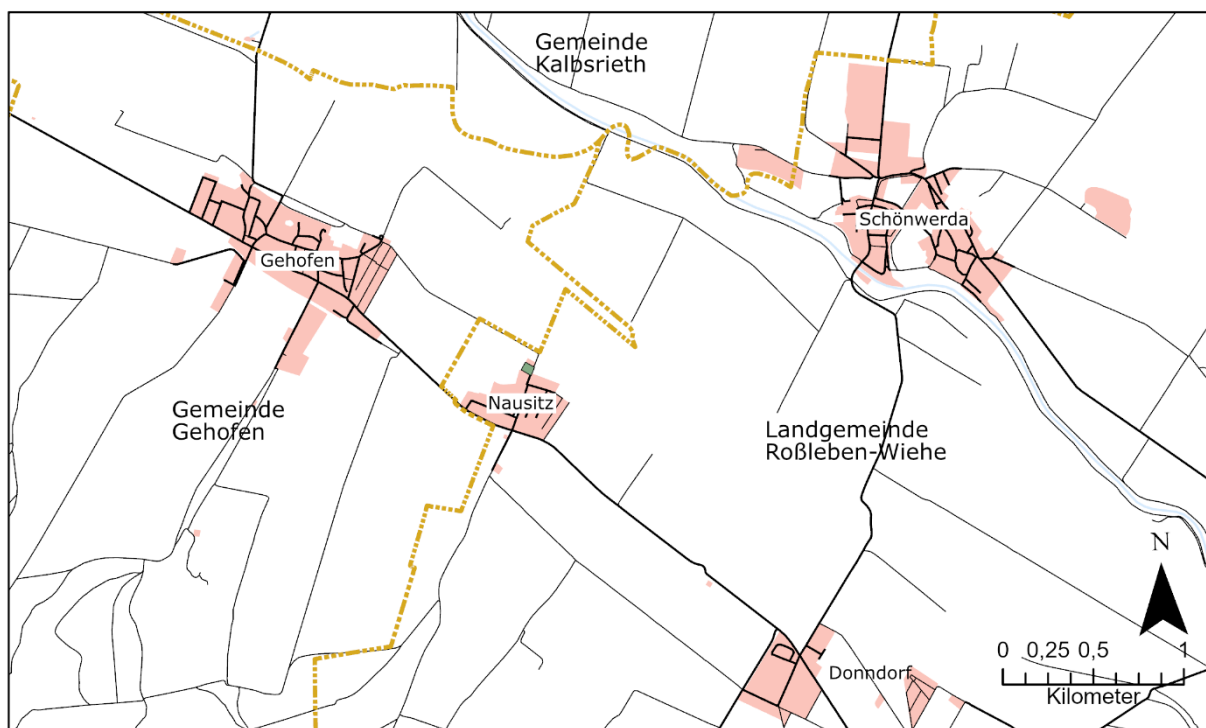
Konflikte mit anderen verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Roßleben-Wiehe sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

1.4 Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen

1.4.1 Beschreibung des Plangebiets

1.4.1.1 Räumliche Lage

Nausitz ist ein Ortsteil der Stadt Roßleben-Wiehe im Kyffhäuserkreis im Norden des Freistaates Thüringen und liegt zwischen den Städten Roßleben-Wiehe und Artern/Unstrut. Der Ortsteil Nausitz liegt im Westen der Landgemeinde, etwa 10km zur namensgebenden Stadt entfernt an der Außengrenze der Landgemeinde. Westlich des Ortsteils grenzt unmittelbar die Gemeinde Gehofen an. In nördlicher Richtung des Ortsteils befindet sich die Gemeinde Kalbsrieth (Abbildung 5).



Übersichtskarte zum
B-Plan "SO Holzverarbeitung"



----- Gemeindegrenzen	— Landwirtschaftliche Wege	■ Siedlungsbereiche
■ Geltungsbereich BPlan	— Gewässer	
— Straßen		

Abbildung 5: Übersichtskarte zum B-Plan "SO Holzverarbeitung", Quelle: Eigene Darstellung

Naturräumlich grenzt Nausitz im Süden an das Landschaftsschutzgebiet Hohe Schrecke und im Norden an den Mühlgraben/Unstrut-Flutkanal. Die Landesstraße L 1215 führt zwischen dem Ortsteil Wiehe und der Gemeinde Gehofen direkt am Ortsteil Nausitz entlang.

In der Ortslage führt die Nausitzer Dorfstraße in nördlicher Richtung zum geplanten Sondergebiet Holzverarbeitung. Das Dorfgebiet ist durch eine kleinteilige Struktur mit Einfamilienhäusern und Hofanlagen geprägt und ist zum größten Teil von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Nördlich von Nausitz liegt der Gel-

tungsbereich zwischen Ortslage und Mühlgraben/Unstrut-Flutkanal. An den Geltungsbereich grenzt zu großen Teilen landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich des Geltungsbereiches liegt, durch einen landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt, das Dorfgebiet. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt in Verlängerung der Dorfstraße über einen landwirtschaftlichen Weg.

1.4.1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 2. partiellen Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha und betrifft drei Flurstücke: Die Flurstücke 121/1 und 122/1, welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind, aber gegenwärtig nicht mehr als solche genutzt werden.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der folgenden Abbildung 6 dargestellt.



Abbildung 6: Plangebiet der 2. partiellen Änderung des FNP Nausitz (nicht maßstäblich)

1.4.2 Nutzung

Das Plangebiet mit seiner Fläche von ca. 0,3 ha ist im Eigentum des Vorhabenträgers und wird als Lager- und Abstellfläche für den Forstbetrieb genutzt. Die Teilfläche befindet sich im Norden angrenzend an das Dorfgebiet und ist im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, jedoch findet hier bereits keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr statt.

Aus grünordnerischer Sicht ist darauf zu verweisen, dass sich keine Begrünung auf der Teilfläche befindet. Daran angrenzend befinden sich Grundstücke zur

landwirtschaftlichen Tierhaltung (Flurstücke 124 & 125) sowie ein gartenartiger Obstbestand (Flurstücke 126 & 127). Im Osten und Westen grenzt jeweils landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Im Süden, zwischen Ortsrand und Plangebiet, befindet sich das kommunale Wegeflurstück 116 zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

1.4.3 Ver- und Entsorgung

Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) des Plangebiets ist nicht vorhanden. Dazu gehört:

- Wasserleitungen
- Kläranlage
- Entwässerung
- Gasleitungen

1.4.4 Verkehr

Von der Landesstraße L 1215 biegt man in das Sackgassendorf Nausitz ab. Die Erschließung der Teilfläche erfolgt in Verlängerung der Dorfstraße über einen unbefestigten kommunalen Weg. Für die Nutzung des Forstbetriebes zum derzeitigen Planungsstand ist die bestehende Erschließung über einen unbefestigten Weg ausreichend.

Durch das Sondergebiet kann es auf der Nausitzer Dorfstraße zu Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr und Nutzfahrzeuge des Holztransports kommen. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens wird sich der Verkehr im Rahmen der üblichen wirtschaftlichen Tätigkeiten innerhalb eines Dorfgebietes bewegen und den Ort ausschließlich zur Tageszeit an Werkstage frequentieren.

1.4.5 Topographie

Das Plangebiet liegt im Oberrieth, der Flussaue der Unstrut, zwischen dem Höhenzug Hohe Schrecke/Schlachtberg und Mühlgraben/ Unstrut-Flutkanal.

1.5 Inhalt der Änderung des FNP

1.5.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des gültigen Teilflächennutzungsplans des Ortsteiles Nausitz und ist aktuell als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Im Bereich der Änderung sind keine weiteren Nutzungsarten festgesetzt.

Aktuell findet hier bereits eine Nutzung mit dem Zweck Holzverarbeitung statt, nun soll die planungsrechtliche Grundlage dazu geschaffen werden.

1.5.2 Änderung im Teilflächennutzungsplan

Die 2. partielle Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den Geltungsbereich des OT Nausitz die Umwidmung der dargestellten Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung in ein

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO

Vor. Mit dieser Ausweisung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Erweiterung eines forstwirtschaftlichen Betriebs geschaffen werden, der auf dieser Fläche eine Anlage zur Holzverarbeitung betreiben wird. Die Änderung schafft die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Betriebsstandortes und unterstützt die regionale Wertschöpfung.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Holzverarbeitung“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.6 Auswirkungen des Vorhabens

1.6.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt über einen landwirtschaftlichen Weg, welcher sich in kommunalem Besitz befindet. Dabei handelt es sich um das Flurstück 134, welches an die Nausitzer Dorfstraße und direkt an das Dorfgebiet angrenzt.

Für das Vorhaben werden Anschlüsse für Strom und Kommunikation benötigt, anfallende Bauarbeiten könnten den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem Flurstück temporär behindern.

Das Wegerecht wird durch das Vorhaben nicht beschnitten. Vorher berechnete Personen können den Weg weiterhin uneingeschränkt nutzen.

Durch das Sondergebiet kann es auf der Nausitzer Dorfstraße zu Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr und Nutzfahrzeuge des Holztransports kommen. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens wird sich der Verkehr im Rahmen der üblichen wirtschaftlichen Tätigkeiten innerhalb eines Dorfgebietes bewegen und den Ort ausschließlich zur Tageszeit an Werkstage frequentieren.

1.6.2 Auswirkungen auf Anwohnende

1.6.2.1 Immissionsschutz

Für die Verarbeitung des Holzes wird vom Vorhabenträger eine Spalt- und Sägemaschine des Herstellers Posch angeschafft. Der Hersteller gibt die Lautstärke der Maschine am Ohr des Bedieners mit 94db an. In Dorfgebieten schreibt die TA Lärm eine maximale Lautstärke am Tag (8:00-22:00 Uhr) von 60db vor. Der Ort der Holzverarbeitung wurde aus diesem Grund in größtmöglicher Entfernung zum Dorfgebiet geplant, da sich die Lautstärke mit steigender Entfernung reduziert.

Im ca. 50 Meter entfernten Dorfgebiet ergibt die Berechnung der Schallemission und -immission nach der Methode des Hüllflächenverfahrens (5-Seiten-Methode) einen Schalldruckpegel von 52db. Die Berechnung dient der Beurteilung der Lautstärke bei steigender Entfernung. Lärmemissionen entstehen bei dem Vorhaben nur tagsüber, da in dem Betrieb die gesetzliche Nachtruhe eingehalten wird.

1.6.2.2 Brandschutz

Aus Gründen des Brandschutzes, sind die Betriebsbereiche Holzwarenlager, Holzbearbeitung und -verarbeitung, sowie der Verwaltungscontainer voneinander zu trennen. Durch die in der Planung umgesetzte räumliche Trennung wird das Übergreifen von Flammen auf die verschiedenen Funktionsbereiche behindert.

In Nausitz wird der Löschwasserbedarf durch eine Zisterne gewährleistet. Sie umfasst 80.000 Liter und ist im Ortskern bei dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr (Dorfstraße 30) verortet. Die Zisterne befindet sich innerhalb von 300 Meter Luftlinie zum Sondergebiet Holzverarbeitung und ist somit gut zu erreichen. Die Löschwasserzufuhr ist demnach für das Vorhaben gesichert.

Das Grundstück ist auf qualifiziert befestigten Flächen für die Feuerwehr anfahrbar und ist so für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen erreichbar.

1.6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird aktuell als Holzlagerfläche genutzt und ist bereits stark vorbelastet sowie weitgehend vegetationsfrei. Die Umsetzung der Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Naturgüter.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind insgesamt als gering zu bewerten. Es kommt nur in geringem Umfang zu zusätzlichen Versiegelungen, die hauptsächlich bereits versiegelte oder verdichtete Flächen betreffen. Das Landschaftsbild sowie das lokale Mikroklima verändern sich nur geringfügig. Eine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen oder Kulturgütern ist nicht zu erwarten. Risiken durch Altlasten oder Altverunreinigungen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Weitere Ausführungen dazu sind im beiliegenden Umweltbericht zu finden.

1.7 Flächenbilanz

Im wirksamen Flächennutzungsplan Nausitz ist die ca. 0,3 ha große Teilfläche als Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt, die mit der 2. partiellen Änderung in ein Sondergebiet „Holzverarbeitung“ umgewandelt werden soll.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Darstellung der Flächenumwidmung im Geltungsbereich, Quelle: Eigene Darstellung

Darstellung	Flächenanteil im wirk-samen FNP Nausitz	Flächenanteil 2. parti-elle Änderung FNP Nausitz
Fläche für die Landwirt-schaft	Ca. 0,3 ha	---
Sondergebiet Holzverar-beitung	---	Ca. 0,3 ha
Fläche gesamt		Ca. 0,3 ha

1.8 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhaben-träger, so dass der Stadt Roßleben-Wiehe diesbezüglich keine Kosten entstehen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

1.9 Quellenverzeichnis

AVV-Baulärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen in der Fassung vom 19. August 1970.

AwSV: Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

BauGB: Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. I S. 58).

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Planungsbüro Dipl.-Bauing. K. Urban; Architektin S. Klimpt (1999): Flächennutzungsplan Nausitz.

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) (2012): Regionalplan Nordthüringen. Online verfügbar unter https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Nordthueringen/Dokumente/RPN2012/RPN-Inet-2-1-RP.pdf, zuletzt geprüft am 16.08.2022.

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) (2018): Regionalplan Nordthüringen. Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 03.09.2018 bis einschließlich 08.11.2018. Textteil. Online verfügbar unter https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Nordthueringen/Dokumente/RPN-Aend14plus/RPN14-01-1AO/RPN14-E1AO-01-RP-01-Text.pdf, zuletzt geprüft am 16.08.2022.

TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (GMBI 1998 Nr. 26 S. 503).

ThürBO: Thüringer Bauordnung vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 561), in Kraft getreten am 19. Juli 2024.

ThürDSchG: Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 01.05.2004 (GVBl. 2004, 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel: Herausforderungen annehmen - Vielfalt bewahren - Veränderungen gestalten. Online verfügbar unter https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strategische_Landesentwicklung/Raumordnung_Landesplanung/Landesentwicklung_TH/2014_07_04_Landesentwicklungsprogramm_TH_2025.pdf, zuletzt geprüft am 16.08.2022.

WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409).