

## **Stadt Saalfeld/Saale**

---

### Flächennutzungsplan

- Entwurf -

# **11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich Kernstadt Saalfeld) mit dem Än- derungsbereich „Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet am Silberstollen“**

## **Begründung**



## **Inhalt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Vorbemerkung und Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Anlass zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Saalfeld/Saale .....   | 5         |
| 1.2 Lage, Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches.....  | 5         |
| 1.2 Zulässigkeit des Änderungsverfahrens .....   | 6         |
| 1.3 Wahl des Planverfahrens .....  | 6         |
| 1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen sowie rechtliche Festsetzungen .....  | 7         |
| 1.5 Kartengrundlage.....   | 13        |
| <b>2 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Saalfeld/Saale“ mit dem<br/>Änderungsbereich Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am<br/>Silberstollen“ .....</b> | <b>13</b> |
| 2.1 Änderungsbereiche: bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt<br>Saalfeld (2015) .....   | 14        |
| 2.2 Änderungsbereich: geplante Darstellungen .....   | 15        |
| 2.3 Begründung der Änderungen .....  | 15        |
| 2.4 Sonstige Belange .....   | 16        |
| <b>3 Umweltbericht .....</b>   | <b>17</b> |
| 3.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächen-<br>nutzungsplanes .....   | 17        |
| 3.2 Ziele des Umweltschutzes – Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fach-<br>plänen .....  | 17        |
| 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 18        |
| 3.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes.....   | 18        |
| 3.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose).....   | 24        |
| 3.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der 11 Änderung des Flächen-<br>nutzungsplanes .....  | 24        |
| 3.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung) .....   | 25        |
| 3.3.5 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet) .....  | 25        |
| 3.3.6 Belange des Artenschutzes .....  | 26        |
| 3.3.7 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.....   | 27        |
| 3.3.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen.....   | 28        |
| 3.3.9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....  | 29        |
| 3.4 Darstellung der Methodik .....   | 29        |
| 3.5 Geplante Überwachungsmaßnahmen .....   | 30        |
| 3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....   | 30        |
| <b>4 Rechtsgrundlagen / Literatur .....</b>  | <b>31</b> |

## Abbildungsverzeichnis:

|                      |  |    |
|----------------------|--|----|
| <b>Abbildung 1:</b>  | Lage der Änderungsbereiche der 11. Planänderung (Quelle: Google Earth) .....   | 6  |
| <b>Abbildung 2:</b>  | Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches .....                                | 8  |
| <b>Abbildung 3:</b>  | Auszug aus der Raumnutzungskarte des Genehmigungsentwurfes des Regionalplanes Ostthüringen (2024) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches .....      | 9  |
| <b>Abbildung 4:</b>  | Auszug aus der Übersichtskarte zum Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen (Stand 2024).....                 | 10 |
| <b>Abbildung 5:</b>  | Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Saalfeld (RoosGrün Planung 2001) mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (pink) .....   | 11 |
| <b>Abbildung 6:</b>  | Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (rote Umrandung) .....   | 14 |
| <b>Abbildung 7:</b>  | Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale mit den geänderten Darstellungen der 11. Änderung in den gekennzeichneten Änderungsbereichen | 15 |
| <b>Abbildung 8:</b>  | nördlicher Änderungsbereich (ehemaliger Möbelmarkt) (rechts im Bild) .....   | 19 |
| <b>Abbildung 9:</b>  | Straße „Zum Silberstollen“ und Parkplatz des nördlichen Änderungsbereiches .....   | 19 |
| <b>Abbildung 10:</b> | Ackerland im südlichen Änderungsbereich .....  | 20 |
| <b>Abbildung 11:</b> | Gewerbefläche im Änderungsbereich östlich des Ackerlands.....  | 20 |
| <b>Abbildung 12:</b> | Blick über das Gewerbegebiet Beulwitz von Westen mit dem südlichen Änderungsbereich (rechts im Bild) .....   | 24 |

## **1. Vorbemerkung und Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

---

### **1.1 Anlass zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Saalfeld/Saale**

Die ehemalige Gemeinde Beulwitz hat bereits 1992 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ (nachfolgend Gewerbegebiet am Silberstollen genannt) aufgestellt und am 04. Juni 1992 zur Rechtskraft gebracht. Mit dem Bebauungsplan wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im westlichen Anschluss an vorhandene landwirtschaftliche Hallen westlich der Ortslage Beulwitz geschaffen. Neben der Festsetzung von mehreren Gewerbegebieten wurde auch ein Sondergebiet Baumarkt festgesetzt. Im Nachgang zur Genehmigung wurden die Erschließungsanlagen hergestellt. Zudem wurden die Flächen des Plangebietes weitgehend bebaut. U. a. hat sich im Süden des Plangebietes die Firma RSP GmbH & Co. KG mit ihrem Firmensitz angesiedelt. Hierbei handelt es sich um einen der weltweit führenden Hersteller von Saugbaggern, dessen Verwaltung, Produktion und Entwicklungsabteilung in Saalfeld angesiedelt sind.

Ausgehend von der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Firma RSP mit einem weltweiten Vertrieb und Produktionsstätten in mehreren Ländern soll vorrangig der Standort Saalfeld weiter ausgebaut werden, um sowohl der anhaltenden Nachfrage gerecht zu werden als auch zur Schaffung der Produktions- und Entwicklungskapazitäten für die zukünftige Entwicklung des Betriebes. Da der Flächenbedarf hierfür die im Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes liegenden Flächen übersteigt, ist eine Betriebserweiterung in südliche Richtung auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen geplant. Zudem ist vorgesehen, die bisher als Sondergebiet Baumarkt festgesetzte Fläche ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Ausgehend von den o. g. Planungsabsichten zur Sicherung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes RSP und den Interessen der Stadt Saalfeld, die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern, sollen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit zur Umsetzung der o. g. Planung geschaffen werden. Damit entspricht die Flächennutzungsplanänderung auch der Aufgaben der Stadt Saalfeld gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB, im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Dabei ist auch zu beachten, dass die Firma RSP von regionaler Bedeutung ist.

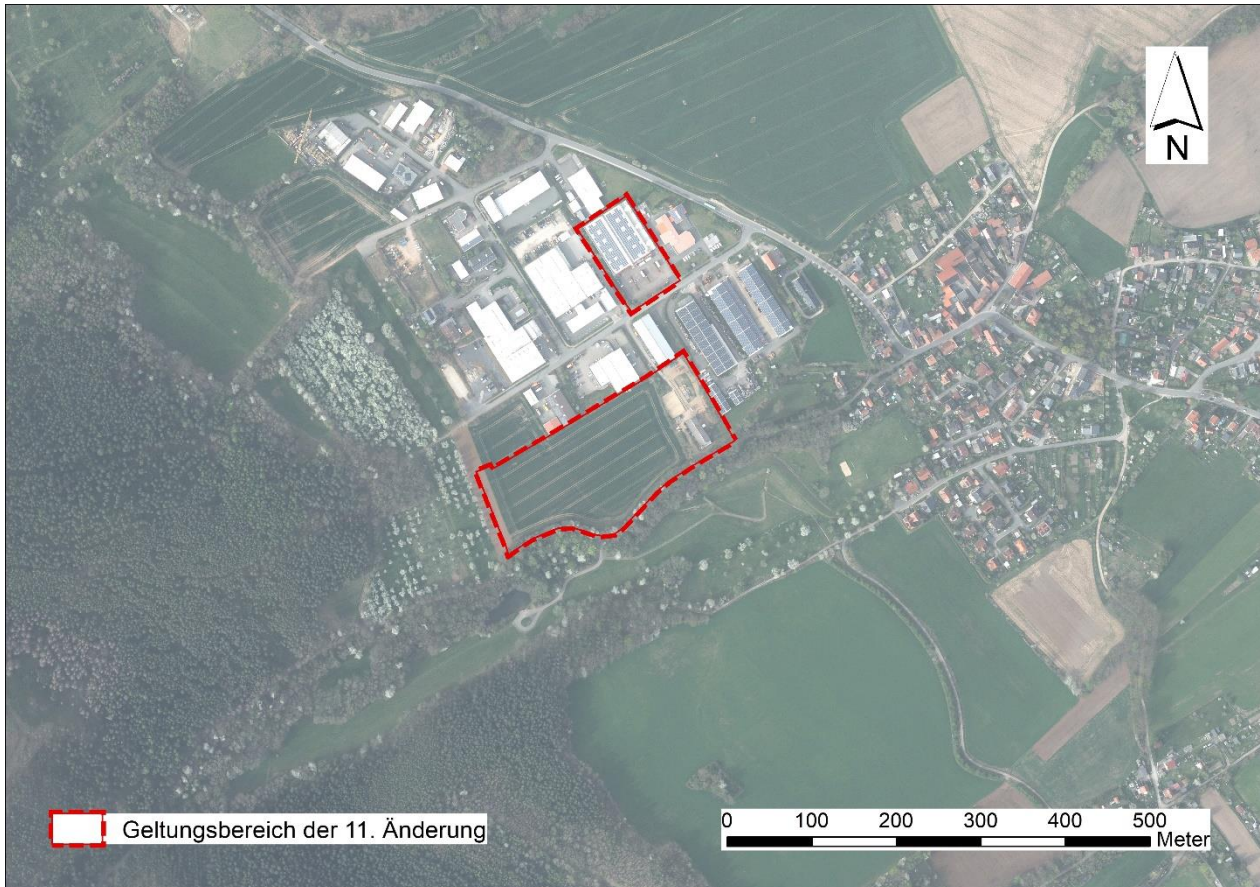
Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat aufgrund der o. g. Gründe den Aufstellungsbeschluss für eine partielle, 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Saalfeld/Saale für den Bereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ gefasst. Dabei erfolgt die Planänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes.

### **1.2 Lage, Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Die Änderungsfläche befindet sich westlich der Ortslage Beulwitz der Stadt Saalfeld im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Der Änderungsbereich liegt dabei südwestlich der Verbindungsstraße von Beulwitz nach Untewirbach. An den Änderungsbereich schließen sich im Norden und Osten weitere Flächen des Gewerbegebietes bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzte Hallen an. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der mit Gehölzen bestandene Zechengraben an den sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Westlich des Plangebietes stehen Obstbäume einer ehemaligen Plantage, die teilweise den Charakter einer Streuobstwiese aufweisen. Diese Obstbäume leiten zum westlich gelegenen Wald über.

Die Flächen des Änderungsbereiches werden in Teilen bereits gewerblich genutzt, wohingegen v. a. der südliche Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Im Bereich des Sondergebietes SO1 erfolgt ebenfalls eine gewerbliche Nutzung.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 42.460 m<sup>2</sup> (= 4,2 ha), von denen 0,8 ha das Sondergebiet SO1 umfassen. Mit dem nunmehr vorliegenden Entwurf wurde die Abgrenzung des Änderungsbereiches an die vorgesehenen ergänzenden Gewerbeflächen und die geplante Fläche der Nutzungsänderung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ angepasst, so dass die angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen nicht mehr Teil dieser Planänderung sind.



**Abbildung 1:** Lage der Änderungsbereiche der 11. Planänderung (Quelle: Google Earth)

## 1.2 Zulässigkeit des Änderungsverfahrens

Für den Bereich der Stadt Saalfeld liegen gegenwärtig sowohl für die ehemalige Stadt Saalfeld als auch für die bisherige Gemeinde Saalfelder Höhe rechtskräftige Flächennutzungspläne vor. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehen die rechtskräftigen Flächennutzungspläne bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes fort. Dabei können die bestehenden Flächennutzungspläne weiterhin partiell geändert werden. Die entsprechenden Verfahren werden durch die Stadt Saalfeld geführt.

Die Änderungsbereiche umfassen eine Fläche von 4,2 ha und entsprechen damit einem Flächenanteil von 0,02 % am Gebiet der heutigen Stadt Saalfeld bzw. 0,08 % der Größe des Stadtgebietes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Somit ist eine Planänderung ohne generelle Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Saalfeld gerechtfertigt.

## 1.3 Wahl des Planverfahrens

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes

vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geführt. Dabei erfolgt die Planänderung im Regelverfahren, d. h., dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen ist, der die Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Im Regelverfahren sind zudem die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Behörden, die Nachbargemeinden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) zu beteiligen. Die Verfahrensführung erfolgt durch die Stadt Saalfeld.

Da mit der Planänderung die Sicherung und Erweiterung des regional bedeutenden Gewerbebetriebes sichergestellt werden soll und die Erweiterung in räumlicher und funktionaler Verbindung zu den vorhandenen Betriebsanlagen stehen soll und muss, wird von einer gesamtgemeindlichen Standortalternativenprüfung abgesehen.

#### **1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen sowie rechtliche Festsetzungen**

##### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (1. Änderung in der Bekanntmachung vom 5. August 2025)**

Die Stadt Saalfeld bildet gem. 1. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (2024) zusammen mit den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (Z 2.2.7), wobei dieser Städteverbund u. a. zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in von den Oberzentren entfernter gelegenen, ländlich geprägten Räumen beitragen soll. Dabei kommt diesen Städten eine hervorgehobene Bedeutung hinsichtlich überregionaler Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktionen zu (G 2.2.8 LEP 2024)

Zudem liegt die Stadt Saalfeld in einem Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben, d. h., dass bei überregional bedeutsamen Standortentscheidungen und Infrastrukturvorhaben diesen Räumen zur wirtschaftlichen und demographischen Stabilisierung ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (G 1,1.1 LEP 2024).

--> Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Stadt Saalfeld die Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen überregional bedeutsamen Gewerbebetriebes, so dass den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (1. Änderung LEP 2024) entsprochen wird.

##### **Regionalplan Ostthüringen (2012)**

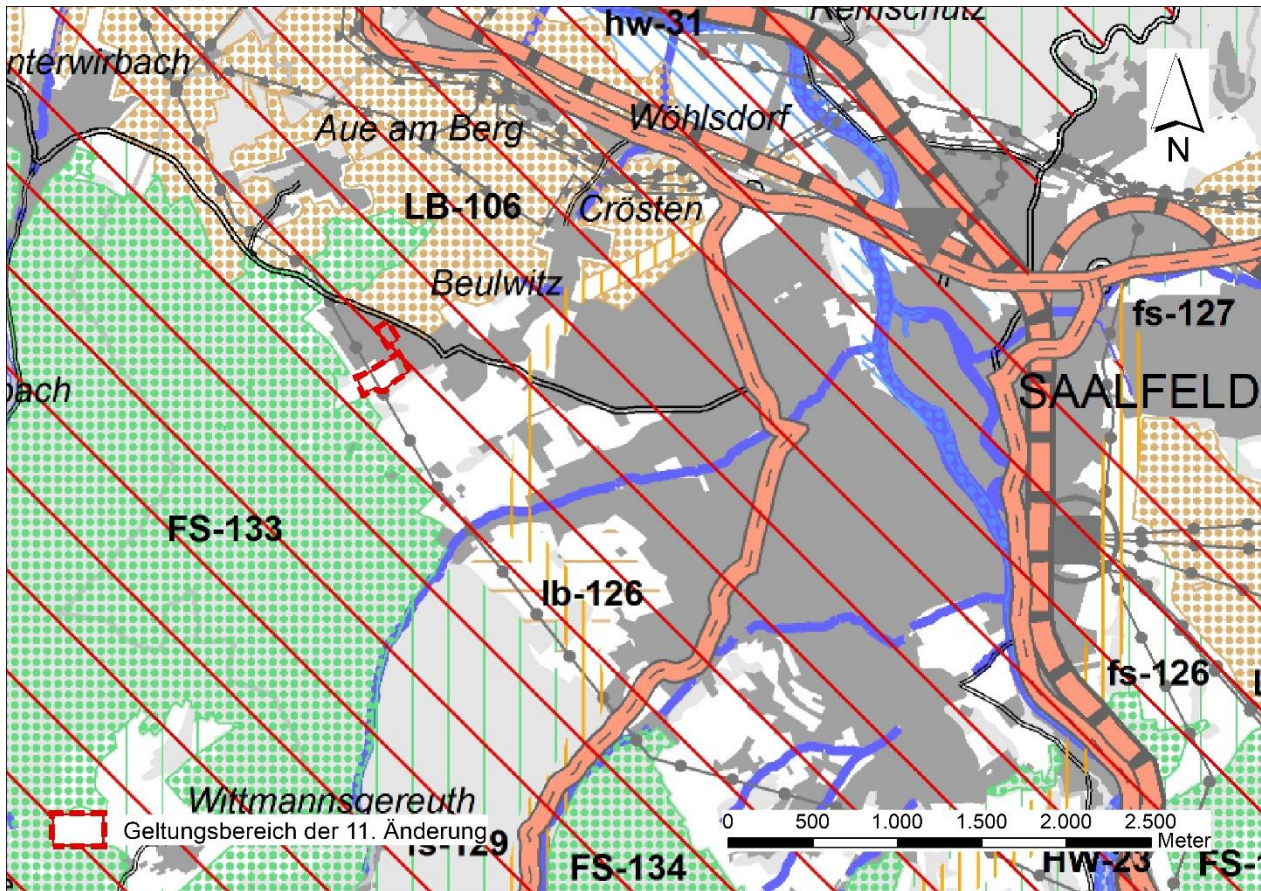
Die 11. Planänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Saalfeld umfasst die ergänzend für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen nordwestlich der Ortslage Beulwitz. Es handelt sich dabei um Bereiche, die in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2012) weitgehend ohne flächenbezogene raumordnerische Zielstellungen dargestellt sind (s. g. Weißflächen). Lediglich die Fläche des bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes (SO1) wird im Regionalplan entsprechend der bestehenden Bebauung als Siedlungsbereich übernommen. Die Änderungsbereiche befinden sich zudem innerhalb des großräumigen Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen“, wobei den Änderungsbereichen aufgrund der bestehenden Nutzungen (Gewerbe und Landwirtschaft) keine hervorgehobene Bedeutung hinsichtlich von Tourismus und Erholung zukommt.

--> Die vorliegende Planänderung steht entsprechend den o. g. Ausführungen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2012).

Ergänzend zur Raumnutzungskarte sind auch die weiterführenden Grundsätze des Regionalplanes Ostthüringen, v. a. hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in die Planung einzustellen, wobei Ziele im Gegensatz



zu den Grundsätzen nicht der Abwägung offenstehen. Grundsätze sind mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen.



**Abbildung 2:** Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches

Gemäß Grundsatz 2-4 RP-OT (2012) sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Grundsatz 2-5 RP-OT (2012) gibt vor, dass zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden soll. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die vorliegende Planänderung wird durch die Stadt Saalfeld angestrebt, um die Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen Betriebes zu schaffen und damit seiner zentralörtlichen Aufgaben auch hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen gerecht zu werden. Dabei sollen für die Betriebs-erweiterung neben bereits gewerblich genutzten Flächen auch Landwirtschaftsflächen erstmalig in Anspruch genommen werden, so dass von den o. g. Grundsätzen abgewichen wird. Diese Abweichung ist jedoch gerechtfertigt, da in Saalfeld Brach- und Konversionsflächen im erforderlicher Lage nicht vorhanden und verfügbar sind, um dem betrieblichen Erweiterungsbedarf gerecht zu werden. Zudem kann durch die Nutzung der vorhandenen Einrichtungen des Gewerbebetriebes (Pförtner-, Sozial- und Verwaltungsgebäude, interne Verkehrsflächen) in Verbindung mit den Erweiterungsanlagen der Gesamtflächenbedarf minimiert werden.

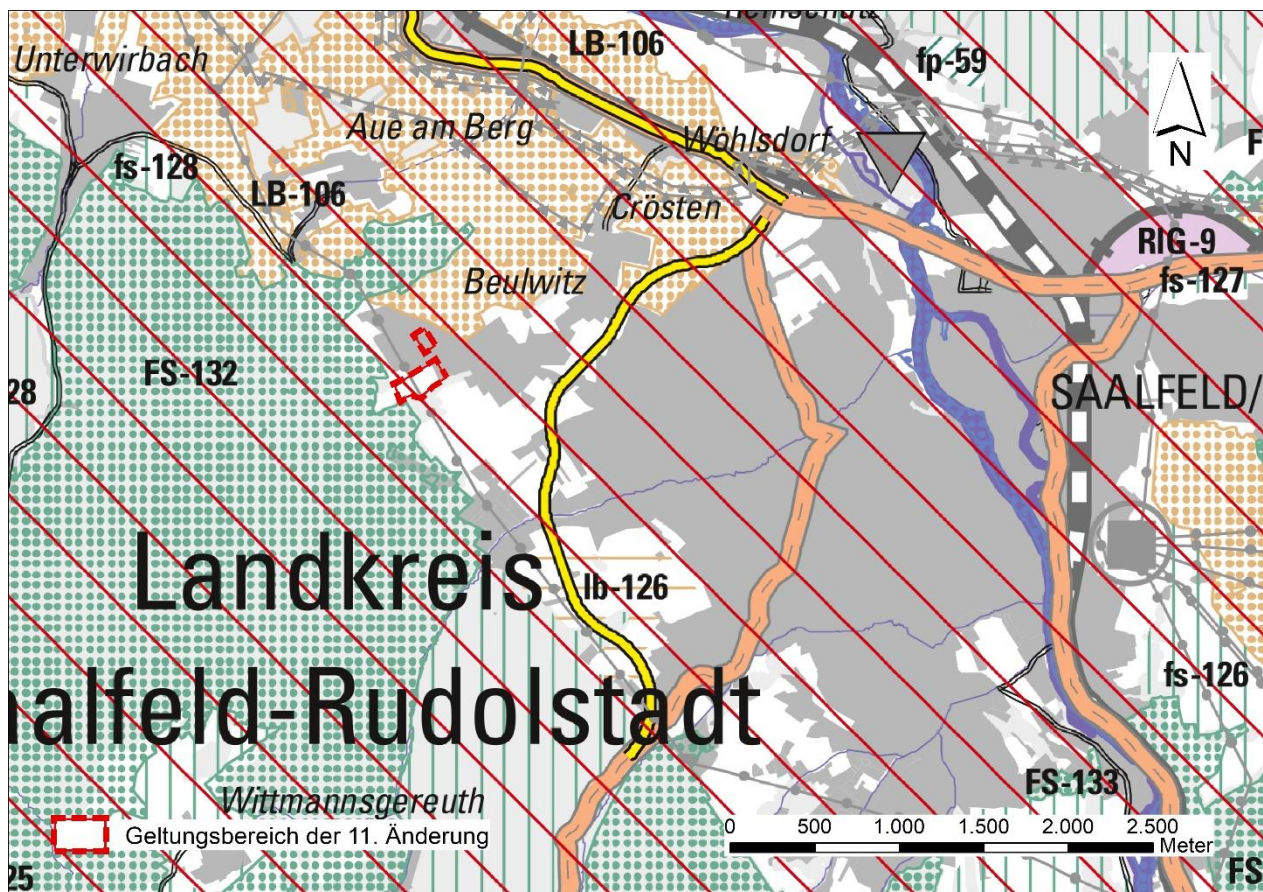


--> Bei Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Saalfeld als Teil eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wird vorliegend der Betriebserweiterung der Vorrang vor einer Nicht-Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gegeben.

#### **Genehmigungsentwurf Regionalplan Ostthüringen (2024) - Beschluss PLV 30/01/24 vom 19.04.2024**

Die Planung zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen hat mit der Beschlussfassung zum Genehmigungsentwurf bereits einen so konkreten Planungsstand erreicht, dass Vorranggebiete als in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen sind. Daher wird nachfolgend geprüft, ob die angestrebte Planänderung mit den Darstellungen im o. g. Genehmigungsentwurf vereinbar sind.

In der Raumnutzungskarte des o. g. Genehmigungsentwurfes wird der Änderungsbereich analog dem gegenwärtig noch rechtskräftigen Regionalplan als s. g. Weißfläche am Siedlungsrand von Beulwitz und damit ohne konkrete Funktionszuordnung dargestellt. Lediglich die gewerblich genutzte Sondergebietsfläche wird bereits als Siedlungsbereich übernommen. Wie auch bisher, ist der Änderungsbereich und damit das gesamte Gewerbegebiet in Beulwitz Teil eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung, wobei dem Änderungsbereich auch weiterhin keine hervorgehobene Bedeutung hinsichtlich der Funktionen Tourismus und Erholung zukommt.



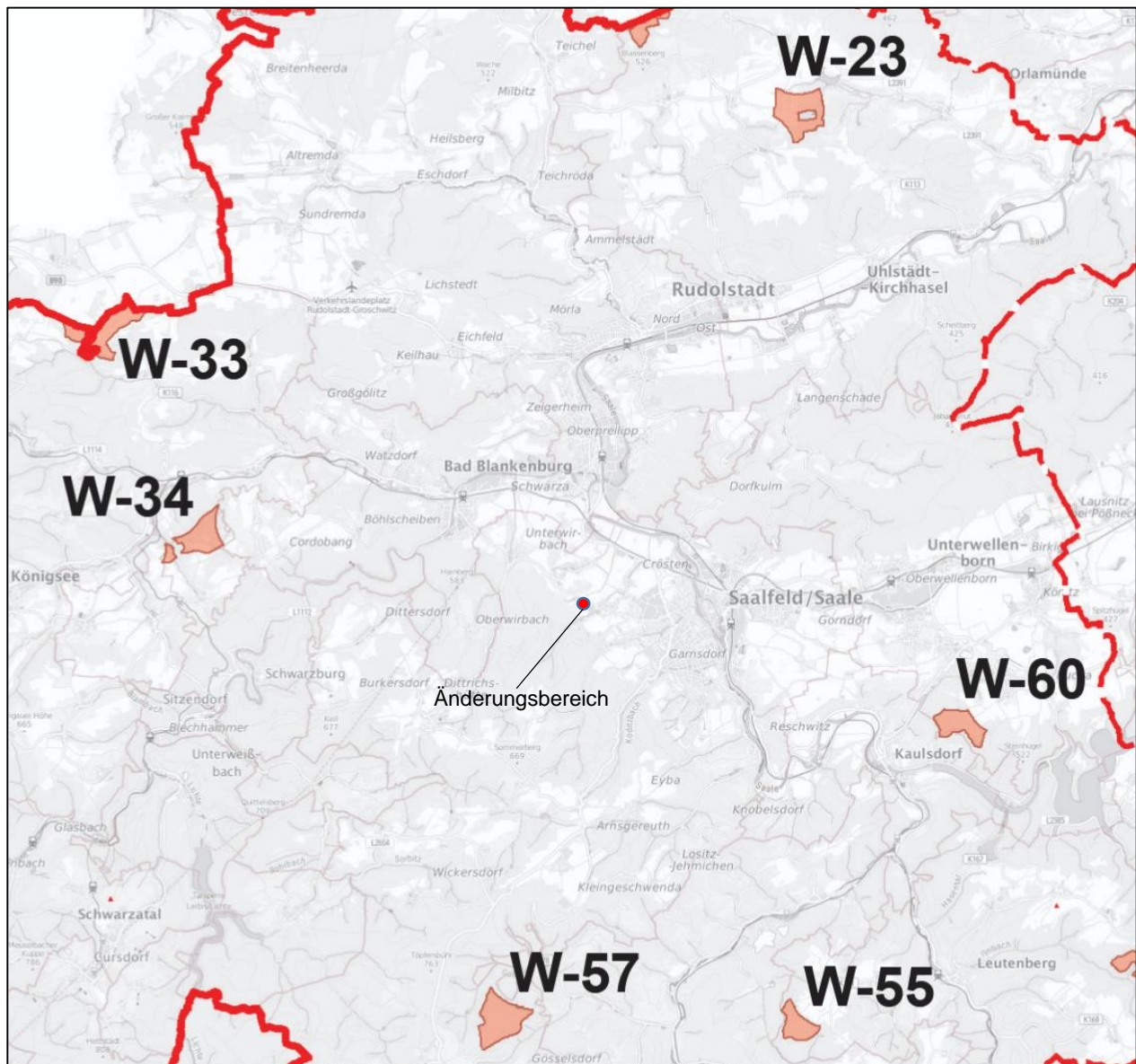
**Abbildung 3:** Auszug aus der Raumnutzungskarte des Genehmigungsentwurfes des Regionalplanes Ostthüringen (2024) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches

--> Die vorliegende Planung steht den Vorgaben des Genehmigungsentwurfes zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024) nicht entgegen.

### Sachlicher Teilplan „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen (Entwurf 2025) - Beschluss PLV 12/06/25

Mit dem Sachlichen Teilplan „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen soll den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zur Förderung der Regenerativen Energien und dabei der Windenergie Rechnung getragen werden (1. Änderung LEP 2024). Hierzu sollen in der Region Ostthüringen zahlreiche Vorranggebiete Windenergie ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich liegt weder in einem Vorranggebiet „Windenergie“ noch umfasst er Teile eines Vorranggebietes.



**Abbildung 4:** Auszug aus der Übersichtskarte zum Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen (Stand 2024)

--> Aufgrund der Entfernung des Änderungsbereiches zu den im Entwurf dargestellten Vorranggebieten „Windenergie“ bestehen keine Konflikte zwischen dem angestrebten Änderungsverfahren und dem Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen.



### Bauleitplanung – verbindliche Bauleitplanung

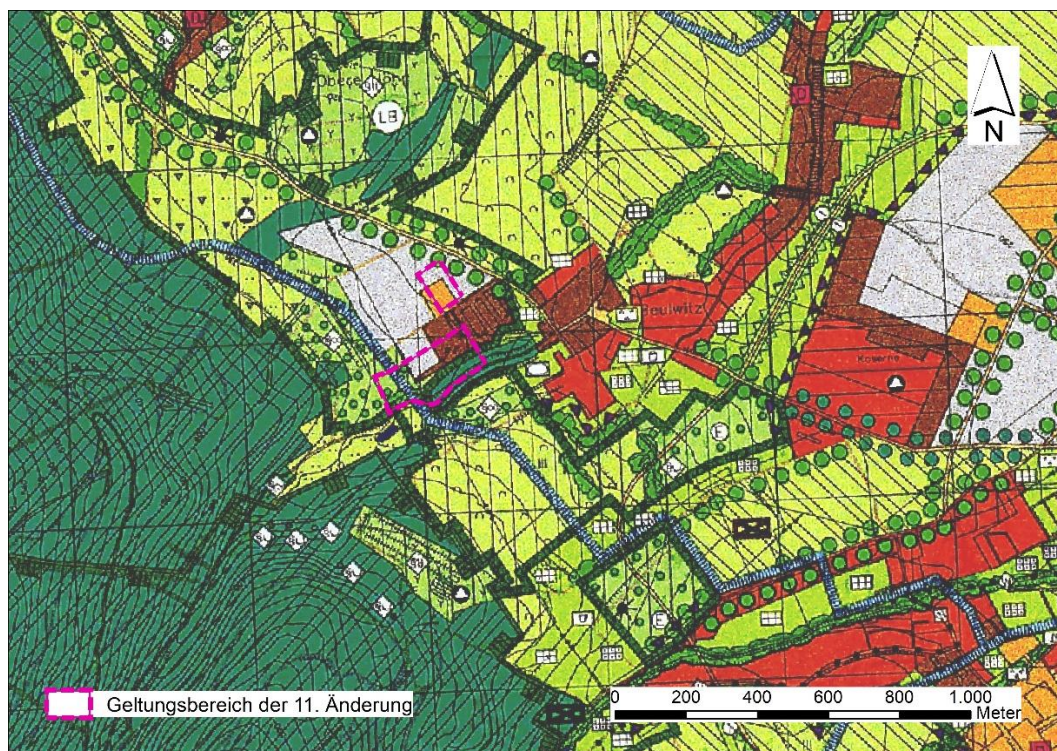
Der Änderungsbereich umfasst sowohl Flächen innerhalb bestehender Bebauungspläne als auch außerhalb. Der südliche Teil des Änderungsbereiches, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne. Er grenzt aber unmittelbar südlich an den bestehenden Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Beulwitz“ (Spedition Lutz Hebrock). Da auch die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ einbezogen werden sollen, entstehen durch die Planänderung keine Konflikte mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches umfasst eine bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO 1 = Einzelhandel) dargestellte Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I“. In diesem Bebauungsplan wurde die Fläche als Sondergebiet Baumarkt festgesetzt. Da eine Nutzung als Baumarkt nicht mehr erfolgt und auch eine Wiederaufnahme eines Baumarktbetriebes nicht vorgesehen ist, soll die Flächen in das Gewerbegebiet einbezogen werden.

**Landschaftsplanung:** Das Vorhaben liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Saalfeld-Rudolstadt“ (Böhlinger 1996). Der Landschaftsplan ist aufgrund seines Alters und der zwischenzeitlich erfolgten Wandlung der Siedlungs- und Gewerbestrukturen nicht mehr planungsrelevant.

Für das Vorhabengebiet liegt außerdem ein Entwurf für einen Landschaftsplan im Flächennutzungsplan „Saalfeld“ vor (RoosGrün Planung 2001). Die Änderungsbereiche sind in der Karte „Entwurf zum Landschaftsplan“ größtenteils als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Damit widerspricht die vorliegende Planung in diesem Bereich nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

Teile des südwestlichen Plangebietes sind als Dauergrünland bzw. Streuobstwiesen dargestellt, so dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplanes steht.



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Saalfeld (RoosGrün Planung 2001) mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (pink)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Inanspruchnahme von bereits teilweise baulich genutzten Flächen dem Ziel des Landschaftsplanes hinsichtlich der Vermeidung bzw. einer Minimierung des Bodenverbrauchs durch Versiegelung entsprochen.

⇒ Die Planänderung schafft die Voraussetzungen zur Nachnutzung der bereits gewerblich / landwirtschaftlich überprägten Fläche. Dabei wird den Belangen der Wirtschaftsentwicklung der Vorrang vor den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes gegeben, zumal eine anderweitige Erweiterung des Gewerbegebietes nicht möglich ist. In welchem Umfang Gehölz bei Umsetzung der FNP-Änderung gepflanzt werden, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Planänderung steht damit insgesamt den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035, Fortschreibung 2018 (2019) (ISEK 2019)**

Ergänzend zum Flächennutzungsplan hat die Stadt Saalfeld 2019 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Zentrale Aussagen des ISEK zum Gewerbegebiet Beulwitz sind:

- Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit einer sehr guten Auslastung.
- Das Gewerbegebiet wirkt aufgrund seiner Flächenausdehnung im Vergleich zur kleinteiligen Dorfstruktur überdimensioniert.
- Zu prüfen ist eine Verkehrserschließung des Gewerbegebietes über Wöhlsdorf.
- Aus städtebaulicher Sicht ist eine weitere Ausdehnung zu verhindern.
- Südlich des Gewerbegebietes verläuft eine Grünvernetzung entlang des Grabensystems des Zechengrabens.

Da der erweiterte Flächenbedarf der Firma RSP im konkreten Umfang erst nach Abschluss der Fortschreibung des ISEK (2019) auf der Grundlage eines Masterplanes bekannt wurde, war eine Berücksichtigung in dieser Konzeption nicht möglich. Ungeachtet dessen hat sich der Stadtrat zur Erweiterung des Gewerbegebietes bis an den Zechengraben entschieden, um die Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebetriebes zu schaffen. Dies ist aus den bereits genannten Gründen auch im Interesse der Stadt Saalfeld. Hierzu wird ergänzend darauf hingewiesen,

- dass in den Karten zum ISEK das Gewerbegebiet Beulwitz bereits bis an den Zechengraben dargestellt ist,
- dass ein Bebauungsplan der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, wenn er zu einer Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes führt und dabei die städtebauliche Grundkonzeption der Gemeinde nicht berührt (EZB 2024, Rd.-Nr. 59 zu § 8 BauGB).

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte führt die Stadt der Änderungsverfahren auch entgegen der o. g. Aussage im ISEK (2019) um auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren.

### **Rechtliche Festsetzungen und Vorgaben**

Im Geltungsbereich der angestrebten Planänderung befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Das Plangebiet umfasst keine naturschutzrechtlich gesicherten Flächen oder Objekte. Südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ und der Naturpark „Thüringer Schiefergebirge“. Südwestlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet Nr. 28) „Nördliches Thüringer Schiefergebirge mit Schwarzatal“. Der im Südwesten an den Änderungsbereich angrenzende, aber außerhalb des Änderungsbereiches stockende Obstbaumbestand sowie Teile des Zechengrabens mit seinen Ufergehölzen zählen zu den gesetzlich geschützten Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG): Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gem. BBergG. Es liegen jedoch Hinweise auf Gefährdungen durch den Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. d. Thüringer Altbergbau und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHK) für den Bereich des Gewerbegebietes vorbei, wobei der relevante Hauptschlüsselstollen nördlich des Änderungsbereiches liegt, so dass für den Änderungsbereich keine Hinweise auf Altbergbau (Strecken und Abbau) vorliegen.

→ Durch das Änderungsverfahren erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten nach den o. g. Fachgesetzen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG): Das Plangebiet liegt sowohl in den geplanten Trinkwasserschutzzonen III A und III B des „Wasserwerkes Saalfeld-Wöhlsdorf“ als auch in den geplanten quantitativen Heilwasserschutzzonen A und B des Heilquellenschutzgebietes der „Antoniusquelle Bad Blankenburg“ (Stellungnahme TLUBN v. 22.11.2021). Gemäß aktuellen Angaben im Kartendienst des TLUBN (2025) befinden sich beide Ausweisungen im Verfahren, so dass die geplanten Schutzgebiete im Änderungsverfahren als Vermerke gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB berücksichtigt werden.

Hinweis: Für die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone liegt gem. Stellungnahme des TLUBN v. 22.11.2021 keine rechtliche gesicherte Ausweisung vor.

## 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planänderung wurde die DTK 10 verwendet, wobei die Planzeichnung zur Planänderung im Maßstab 1:5.000 erstellt wurde. In diese wurden sowohl die Angaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als auch die Planänderung eingetragen. Hieraus können geringfügige Abweichungen gegenüber dem vorliegenden Flächennutzungsplan resultieren.

Unabhängig von der Kartengrundlage erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung der geplanten Nutzung nur in den Grundzügen. D. h., dass die Kommune in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierende Festsetzungen auch hinsichtlich des Geltungsbereiches treffen kann.

## 2 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Saalfeld/Saale“ mit dem Änderungsbereich Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“

---

Ausgehend von der Planungsabsicht der Stadt Saalfeld zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Silberstollen sowie zur Änderung der Nutzungsart für ein Sondergebiet erfolgt die hier plangegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans im Süden des Gewerbegebietes Beulwitz. Dabei umfasst der aus zwei Teilen bestehende Änderungsbereich eine Fläche von insgesamt ca. 4,2 ha.

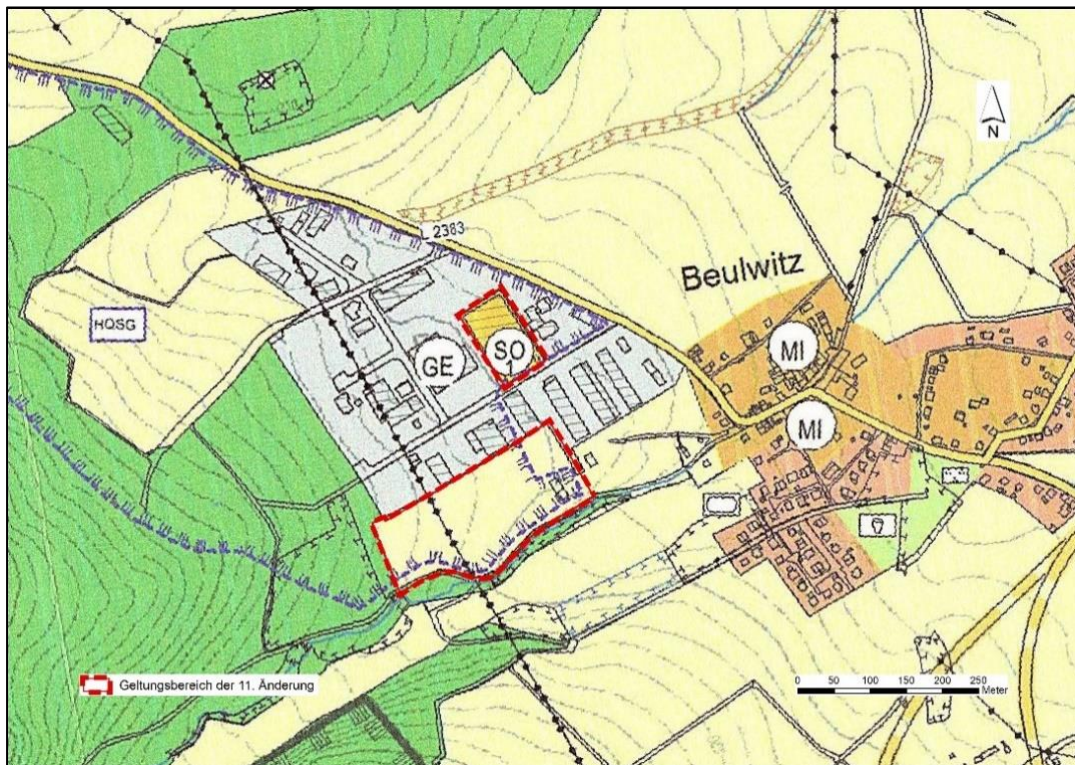
Die zu ändernde nördliche Fläche des gegenwärtigen Sondergebietes liegt innerhalb des bebauten Gewerbegebietes Beulwitz und grenzt im Norden, Osten und Westen an Gewerbebauten. Im Süden befindet sich eine Erschließungsstraße. Der Änderungsbereich selbst ist mit einer Halle (ehem. Baumarkt) mit umgebenen befestigten Flächen (ehem. Parkplatz) bebaut und befestigt. Der südliche Änderungsbereich umfasst ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen, die keine ergänzenden gliedernden Biotopstrukturen aufweisen. Dieser Bereich grenzt im Norden und Nordosten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Beulwitz. Im Süden verläuft der Zechengraben mit begleitenden Gehölzen. Westlich schließt sich ein mit Gehölzen bestandener Grünlandfeldblock an.



Im Folgenden werden die Änderungen für die Änderungsbereiche beschrieben und begründet.

## 2.1 Änderungsbereiche: bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld (2015)

Die Stadt Saalfeld/Saale verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (wirksam seit dem 11.07.2015). Die bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes Saalfeld betreffen die Flächen der 11. Planänderung in Beulwitz nicht.



**Abbildung 6:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (rote Umrandung)

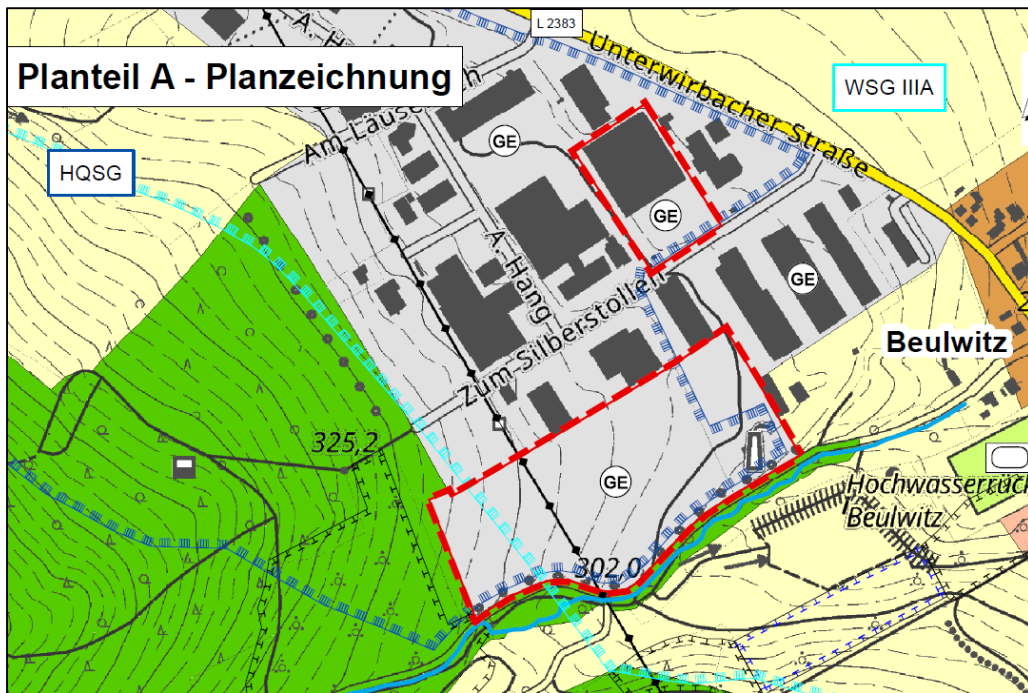
Der nördliche Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld als Sondergebiet Einzelhandel (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dargestellt, wobei hierbei von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wurden, mit der Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel eine konkrete Nutzung festzulegen. Die an das Sondergebiet angrenzenden Flächen werden vollständig als Gewerbegebiete dargestellt. Zudem wird für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan die Abgrenzung einer Trinkwasserschutzzone III nachrichtlich übernommen.

Der südliche Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt, die mit Ausnahme des östlichen Bereiches mit der nachrichtlichen Übernahme einer Trinkwasserschutzzone III überlagert ist. Gequert wird der Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung von einer Hochspannungs-Freileitung (Hauptversorgungsanlage gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Nordwesten als Gewerbegebiete dargestellte Flächen. Im Osten und Süden schließen sich als Wald dargestellte Fläche an.

Da die geplante gewerbliche Nutzung sowohl für den Bereich des Sondergebietes als auch für die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan für diese Bereiche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB partiell in einem eigenständigen Verfahren geändert werden.

## 2.2 Änderungsbereich: geplante Darstellungen

Mit dem 11. Planänderungsverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit überregionaler Bedeutung im Gewerbegebiet Beulwitz geschaffen werden. Für die Änderungsbereiche erfolgt daher nunmehr eine Darstellung als Gewerbegebiete gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Zur Anpassung der Darstellungen an den bestehenden Flächennutzungsplan sowie zur Berücksichtigung des südöstlich gelegenen Siedlungsbereiches hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belangen erfolgt eine konkretisierende Darstellung als Gewerbegebiete und nicht als gewerbliche Bauflächen.



**Abbildung 7:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale mit den geänderten Darstellungen der 11. Änderung in den gekennzeichneten Änderungsbereichen

Übernommen wird weiterhin die Darstellung der das Plangebiet querenden Hauptversorgungsleitung (Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zudem werden die den Änderungsbereich betreffenden geplanten Ausweisungen von Trinkwasser- und Heilwasserschutzzonen als Vermerke übernommen.

## 2.3 Begründung der Änderungen

Das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Saalfeld/Saale wurde aufgenommen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit überregionaler Bedeutung zu schaffen. Hierzu wurde im Vorfeld geprüft, ob die geplanten Erweiterungen auch in anderen bestehenden Gewerbegebieten (z. B. Bahnbogen) sinnvoll umgesetzt werden können, um die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu minimieren (s. Forderung ISEK Saalfeld 2019). Eine entsprechende Aufteilung der Betriebsanlagen auf zwei Standorte ist aufgrund bestehender Produktionsabläufe wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zudem würde ein zweiter Standort zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund von zusätzlichen Transporten zwischen den Standorten führen, was sowohl ökonomisch als auch aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zielführend ist. Auch führt ein zweiter Standort regelmäßig zu einem erhöhten Flächenbedarf. Auch eine Gesamtverlagerung des Betriebes ist u. a. aufgrund der modernen Produktionsanlagen am bestehenden Standort wirtschaftlich nicht vertretbar. Ein

genereller Verzicht auf die Planänderung und damit die Erweiterungsflächen würde den Standort der Firma in Frage stellen.

Der Flächenbedarf der Erweiterung resultiert aus einem Masterplan zur Entwicklung des Gewerbebetriebes und berücksichtigt sowohl die erforderlichen Produktionserweiterungen als auch den Ausbau der Entwicklungsabteilung. Zudem soll im Bereich der Erweiterungsfläche der für den erweiterten Personalbedarf erforderliche Parkplatz untergebracht werden, so dass das „Wildparken“ nicht mehr erforderlich ist.

Eine Erweiterung des Gewerbestandes ist dabei aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen im Norden, Osten und Südwesten) lediglich in südliche Richtung möglich. Eine Inanspruchnahme von westlich angrenzenden Flächen scheidet aufgrund der dort vorhandenen, teilweise geschützten Gehölzbestände aus. Zudem führt die nunmehr vorgesehene Erweiterung zur einer Abrundung des Gewerbegebietes Beulwitz und entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Nachnutzung des bisherigen Baumarktes als Gewerbeobjekt führt zudem zu einer sinnvollen und standortgerechten Nutzung einer bereits befestigten und bebauten Fläche, ohne erstmalig eine Fläche in Anspruch zu nehmen und entspricht damit der Vorgabe der vorrangigen Innenentwicklung.

Die geplante Erweiterung ist zur Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB), zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) auch im kommunalen Interesse. Zudem kommt die Stadt damit ihren zentralörtlichen Aufgaben nach.

## **2.4 Sonstige Belange**

### Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des Änderungsbereiches werden mit Ausnahme der Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Flächen des Ackerfeldblockes AL53332219. Der Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad wird gem. Kartendienst TLUBN (2025) mit „gering“ angegeben.

Entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB ist die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, wobei die Möglichkeiten einer Innenverdichtung vorrangig zu berücksichtigen sind. Die angestrebte Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nur in südliche Richtung und damit auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich. Eine Umsiedlung des Gesamtbetriebes bzw. eine Verteilung auf zwei oder mehrere Standorte ist weder wirtschaftlich vertretbar noch sinnvoll, da somit zusätzlicher Fahrverkehr erzeugt werden würde. Zudem ist eine Verteilung auf mehrere Standorte im Regelfall mit einem höheren Flächenbedarf verbunden. Es wird daher der Gewerbeflächenenerweiterung der Vorrang vor den Belangen der landwirtschaftlichen Bodennutzung gegeben, zumal es sich nicht um hoch produktive Böden handelt.

### Belange der Forstwirtschaft

Flächen mit Wald i. S. d. ThürWaldG befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches sowohl südlich des Zechengrabens als auch westlich des Änderungsbereiches. Im Rahmen der weiteren Planungen ist die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG zu beachten, die einen einzuhaltenden Abstand von Gebäuden zum Wald von 30 m vorgibt

### Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmale, archäologische Bodenfunde bzw. Kulturdenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt. Sofern Bodenfunde auftreten, wird auf die allgemein verbindliche Meldepflicht hingewiesen.

#### Belange von Ver- und Entsorgungsträgern

Der Änderungsbereich ist über die Straße Zum Silberstollen verkehrstechnisch erschlossen. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich medientechnisch erschlossen ist. Im Rahmen von Neubauten bzw. Erweiterungen ist das Ver- und Entsorgungsnetz ggf. anzupassen bzw. u. a. durch ein Regenrückhaltebecken zu ergänzen. Die vorhandene, den südlichen Änderungsbereich querende Leitung wird im Rahmen der Planänderung berücksichtigt.

### **3 Umweltbericht**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Saalfeld wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 erarbeitet, so dass die Stadt im Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen hat. Das Ergebnis dieser Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird. Der Umweltbericht enthält dabei das Abwägungsmaterial im Hinblick auf die Umweltbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die inhaltlichen Vorgaben zum Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zum BauGB geregelt. Eine weitere inhaltliche Konkretisierung zum Umfang sowie zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Der Gesetzgeber hat dabei vorgegeben, dass der Umweltbericht nur die Inhalte und den Detaillierungsgrad umfassen muss, der nach allgemein anerkannten Prüfungsmethoden angemessen ist. Zudem hat sich der Detaillierungsgrad an die Inhalte des Bauleitplanes, hier der Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung anzupassen.

Ein gesonderter Scoping-Termin zur Festlegung weiterer Inhalte des Umweltberichtes bzw. zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurde nicht durchgeführt. Vielmehr erfolgt eine entsprechende Abfrage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

#### **3.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine geänderte Darstellung für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ westlich der Ortslage Beulwitz der Stadt Saalfeld, der im bestehenden Flächennutzungsplan nicht als Gewerbegebiet dargestellt ist. Es handelt sich dabei um die folgenden Änderungsbereiche:

**Tabelle 1:** Geänderte Nutzung in den Änderungsbereichen gem. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

| Geänderte Nutzung     | Bisherige Darstellung                                      | Darstellung gem. Änderung                 | Fläche in m²  |
|-----------------------|--|---|---------------|
| Änderungsbereich Nord | Sondergebiet   | Gewerbegebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB | 8.144         |
| Änderungsbereich Süd  | Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB | Gewerbegebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB | 34.322        |
| <b>Summe</b>          |  |   | <b>42.466</b> |

#### **3.2 Ziele des Umweltschutzes – Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fachplänen**

Im Umweltbericht hat eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (s. Pkt. 1b der Anlage 1 zum BauGB) zu erfolgen. Des Weiteren ist darzulegen, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden.



Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen geänderten Darstellungen für die o. g. Flächen sowie dem weiten Spektrum des Umweltschutzes ist eine Vielzahl an Gesetzen zu beachten. Heute finden sich Ziele des Umweltschutzes nicht nur in den einschlägigen Fachgesetzen, wie dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Thüringer Naturschutz- und dem Thüringer Wassergesetz oder dem Bundesbodenschutzgesetz, sondern auch in fast allen anderen Gesetzen wie z. B. dem Baugesetzbuch und im Thüringer Straßengesetz. Zudem gehören zu den Umweltqualitätszielen sowohl allgemeine Grundsätze als auch konkrete Zielvorgaben.

Allgemeine Grundsätze sind z. B.

*„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

*1. die biologische Vielfalt,*

*2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*

*3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)*

und

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)*

sowie der Planungsgrundsatz zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte.

Aus den o. g. Gründen ist keine abschließende Zusammenstellung der vorliegenden Umweltqualitätsziele in den Fachgesetzen möglich. Sie würde zudem den Umweltbericht überlasten. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Qualitätsziele aufgeführt, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu beachten sind. Es wird des Weiteren angegeben, wie diese im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

| Umweltqualitätsziel   | Art und Weise der Berücksichtigung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Saalfeld                       |
|---|---|
| Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten ... durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen [Bodenschutzklausel] (§ 1a Abs. 2 BauGB) | - Nachnutzung einer bereits umfassend durch Bebauung und Befestigung beeinträchtigten Fläche im nördlichen Änderungsbereich |

### 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes

##### Naturräumliche Gliederung

Die Änderungsbereiche befinden sich im Wesentlichen in der Naturraumuntereinheit „Paulinzellaer Buntsandstein-Waldland“ des Naturraums „Buntsandsteinhügelländer“ (HIEKEL et al. 2004). Das Paulinzellaer Buntsandstein-Waldland ist ein Sandsteinhügel- und bergland zwischen Schwarza, Königsee, Ilmenau, Geraberg und Wipfra, welches sich durch einen großen Waldreichtum (etwa 70 %), eine enge Zertalung und



zahlreiche Standgewässer in den Tälern auszeichnet. Die Waldbestockung wird durch Nadelholzforste geprägt, wobei die Kiefer dominiert. An der Südgrenze des Gebiets ist eine verstärkte ackerbauliche Nutzung zu verzeichnen. Im Wesentlichen stellt sich das Gebiet als eine „Feld-Wald-Wechsellandschaft“ dar. Die schmaleren, strukturreichen Talbereiche sind meist in Grünlandnutzung (Weideland). Der Naturraum ist teilweise durch eine hohe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität gekennzeichnet (HIEKEL et al. 2004).

Ein Teil des südlichen Änderungsbereichs zählt zur Naturraumuntereinheit „Schwarza-Sormitz-Gebiet“ im Naturraum Thüringer Mittelgebirge. Die wellige Hochfläche weist Höhenlagen von 400 bis 600 m auf, welche von einzelnen Kuppen überragt wird. Die Hochfläche wird von teilweise extrem engen und tiefen Tälern, mit zum Teil felsigen Hängen und sehr schmalen Talsohlen zerschnitten. Die Täler der Schwarza, Loquitz und Sormitz haben sich in stark gewundenem Lauf mit steilen Hängen 200 bis 250 m tief in die Hochflächen eingeschnitten. Die stärker geneigten und steilen Hänge sind meist bewaldet. Auf den weniger steil geneigten Bereichen der Hochflächen dominiert eine landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der sehr abwechslungsreichen und reizvollen Landschaftsausstattung ist das Gebiet traditionell ein beliebtes und viel besuchtes Erholungsgebiet mit hoher Erlebnis- und Landschaftsbildqualität (HIEKEL et al. 2004).

### **Mensch**

Gegenwärtig erfolgt innerhalb sowie im Umfeld der Änderungsbereiche teilweise eine gewerbliche Nutzung. Es bestehen damit Vorbelastungen vor allem hinsichtlich von Lärmemissionen (z. B. bei der Inbetriebnahme von Saugbaggern). Zudem erfolgen Geräusch- und Schadstoffemissionen durch den mit den Gewerbebetrieben verbundenen Fahrzeugverkehr. Der westliche Änderungsbereich umfasst größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland), von denen im Rahmen der Bewirtschaftung auch Emissionen auftreten können (Lärm, Staub, Geruch).

### **Nutzungsstruktur / Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Die Änderungsbereiche liegen westlich des Ortsteiles Beulwitz der Stadt Saalfeld im Bereich des Gewerbegebietes. Das Gewerbegebiet ist im mittleren Bereich durch die bituminös befestigte Straße „Zum Silberstollen“ erschlossen. An die Straßen sind Gewerbeflächen mit Gebäuden bzw. Hallen und sonstigen versiegelten Flächen angebunden. Unmittelbar angrenzend an die Verkehrsflächen des Plangebiets befinden sich kurzgrasiges Verkehrsbegleitgrün, z. T. mit Sträuchern sowie gepflasterte Gehwege. Die Gewerbeflächen sind von sonstigen Grünflächen gesäumt, welche ebenfalls kurzgrasige Rasenflächen sowie locker verteilt Baum- und Strauchpflanzungen aufweisen. Der nördliche Änderungsbereich umfasst einen ehemaligen Baumarkt mit einer großen durch Verkehrsbegleitgrün unterteilten, bituminös befestigten Parkplatzfläche (Abbildung 8, Abbildung 9).



**Abbildung 8:** nördlicher Änderungsbereich (ehemaliger Baumarkt) (rechts im Bild)



**Abbildung 9:** Straße „Zum Silberstollen“ und Parkplatz des nördlichen Änderungsbereiches (links im Bild)

Der südliche Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt, an das sich grasreiche ruderaler Säume anschließen (Abbildung 10). Südlich und östlich ist das Ackerland von einer Feldhecke aus überwiegend Bäumen gesäumt. Östlich des Ackerlandes befindet sich im Anschluss an eine Feldhecke eine Gewerbefläche mit einer Halle, einer versiegelten Fläche und zwei Reitplätzen. Ein Schotterweg führt von Norden kommend zu diesem Anwesen, das von Grassäumen und einem weiteren Schotterweg umgeben ist. Der genannte Weg bindet an die Straße „Zum Silberstollen“ an. In seinem nördlichen Abschnitt weist er eine wassergebundene Decke auf.



**Abbildung 10:** Ackerland im südlichen Änderungsbereich



**Abbildung 11:** Gewerbefläche im Änderungsbereich östlich des Ackerlands

Westlich des Ackerlands befindet sich eine gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG gesetzlich geschützte Streuobstwiese. Südlich des Ackerlandes und der Feldhecke verläuft ein bituminös befestigter Wirtschaftsweg im Zechengrund. Unmittelbar südlich dieses Weges befindet sich die steil abfallende Uferböschung des Zechengraben, einem naturnahen und strukturreichem Bach mit naturnahem Ufergehölzsaum bzw. einem naturnahen Roterlen-Eschenwald. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Die vorhandenen Biotoptypen in den Änderungsbereichen weisen eine überwiegend geringe oder sehr geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes auf. Die Gehölzbiotope (Feldhecken) haben eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

### Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Die Änderungsbereiche umfassen eine Gesamtfläche von 42.466 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist derzeit insgesamt zu 22 % voll- oder teilversiegelt. Dabei unterscheiden sich die beiden Änderungsbereiche hinsichtlich ihres Versiegelungsgrades deutlich. Der nördliche Änderungsbereich ist mit der vorhandenen Gewerbefläche gegenwärtig zu 83 % versiegelt. Im südlichen Änderungsbereich überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung mit 80 % Ackerland. Der Versiegelungsgrad liegt hier bei nur 7 %.

### Schutzgut Boden

Gemäß der Bodengeologischen Konzeptkarte 1:100.000 (TLUBN 2025) herrscht im Gebiet lehmiger Sand (s2) aus Sedimenten des mittleren Buntsandsteins vor, welcher Berglehmsand-Braunerde und Ranker bildet. Am südlichen Rand des südlichen Änderungsbereiches ist die Leitbodenform „Sand bis sandiger Lehm-Vega (Nebentäler)“ (h 3s) ausgebildet.

In Anlehnung an LABO (2009) erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

#### Lebensraum für Pflanzen:

Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Die Nutzung des lehmigen Sandes (s2) besteht in den steilen Hanglagen vorwiegend in Waldnutzung, z.T. auch in Ackernutzung. Dabei weisen lediglich die steinig, flachgründigen Standorte eine eingeschränkte Anbaueignung auf (insbesondere für Hackfrüchte). Es besteht ein geringes bis mittleres Ertragspotential mit Ertragsunsicherheit (nachteilige Wirkung längerer Trockenperioden).

Die Nutzung der Sand-Vega bis sandigen Lehm-Vega besteht nahezu ausschließlich in Grünland. Dieses weist eine durchschnittlich mittlere, teils auch hohe aber auch z. T. nur geringe Ertragspotenz und Ertrags-sicherheit auf.

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen weisen keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. In den Gewerbeflächen sind keine naturnahen Böden mehr vorhanden. In den versiegelten Bereichen ist der natürliche Bodenaufbau zerstört. Die angrenzenden Bereiche sind durch Verdichtung, Bodenauf- bzw. -abtrag und Umlagerungen umfassend gestört. Im Bereich der Ackerfläche ist die Naturnähe durch den Einsatz von Maschinen und Pestiziden sowie den fortlaufenden Umbruch im Ah-Horizont eingeschränkt. Der in den übrigen Grassäumen, Ruderalgesellschaften und Gehölzbiotopen befindliche Boden wird durch natürliche Standortfaktoren bestimmt und weist, unter Beachtung der Vorbelastungen, eine mittlere Naturnähe auf.

#### Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die Wasserspeicherfähigkeit herangezogen.

Der lehmige Sand ist durch einen unausgeglichene Wasserhaushalt bei geringer Wasserspeicherfähigkeit gekennzeichnet. Die Sand- bis sandige Lehm-Vega zeichnet sich durch eine große Schwankungsbreite der Bodeneigenschaften aus, mit einer periodischen, insbesondere frühjährlichen Vernässung und einer Tendenz zur Versauerung.

#### Filter- und Pufferfunktion

Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z. B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u. a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.

Der lehmige Sand weist keine Kalkreserven auf, so dass generell eine Tendenz zur Versauerung besteht. Die geringen pH-Werte führen in der Regel zu einer geringen Pufferfunktion und einer Mobilisierung von Nähr- und Schadstoffen im Boden.

Im Bereich der Sand- bis sandigen Lehm-Vegen (h3s) steht kein Kalk zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen zur Verfügung, so dass diesen Böden eine geringe Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen zukommt.

Gegenüber Wind- und Wassererosion sind die Böden des Buntsandsteins im hohen Maß gefährdet (HIEKEL et al. 2004). Im Bereich der zum Zechengraben geneigten Ackerflächen des südlichen Plangebiets liegt eine hohe bis äußerst hohe potentielle Erosionsgefährdung vor (TLUBN 2025). Eine Erosionsgefährdung der Sand bis sandigen Lehm-Vega besteht bei Überschwemmungs- bzw. Hochwasserereignissen. Im Zechengraben befindet sich eine Abflussbahn mit hoher bis sehr hoher potentieller Erosionsgefährdung (TLUBN 2025).

Besonders schutzwürdige Böden gemäß TMLNU (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Bedeutung zukommt.

**Tabelle 2:** Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (SCHOBER & PARTNER 1994, TLUG o. J.).

| Standorteinheit   | Bodenzahl Ø<br>(min.-max.) | Regelungsfunktion (Filter-,<br>Puffer- und Transformationsvermögen) | Bedeutung für die<br>Ernährungssicherheit |
|---|----------------------------|---|---|
| lehmiger Sand (Buntsandstein)<br>(s2) / Berglehmsand-Braunerde<br>und -Ranker des Buntsandstein-Hügellandes | 28 (min. 18 -<br>max. 46)  | gering  | gering                                    |
| Sand bis sandiger Lehm - Vega<br>(Nebentäler) (h3s) / Wechselnd<br>vernässte Auenlehmsande                  | 38 (24-48)                 | gering  | gering                                    |

Für die Ackerflächen wird der Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad mit „gering“ angegeben (TLUBN 2025), wobei das darin enthaltene Bewertungskriterium Ertragspotenzial mit „mittel“ eingeordnet wird.

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit Gebäuden und Hallen bebauten Gewerbeflächen sowie alle weiteren versiegelten Flächen. Die Böden sind zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden. Die Versiegelung von Boden ist ein gravierender Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Die im Plangebiet vorhandene Ackerfläche unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßigem Umbruch und Düngereinsatz. Insgesamt weist das Schutzgut Boden mittlere bis hohe Vorbelastungen auf.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Natürliche Oberflächengewässer kommen in den Änderungsbereichen direkt nicht vor. In einem Abstand von rund 20 m zur südlichen Grenze des südlichen Änderungsbereiches fließt der Zechengraben in östliche Richtung. Der Zechengraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und gehört zum Gewässerunterhaltungsverband „Loquitz/Saale“. Er mündet in die Saale und ist Bestandteil des Oberflächengewässerkörpers „Mittlere Saale (2)“ (EU-Code: DETH\_56\_170-262\_2) gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegt natürlicherweise bei 100 bis < 125 mm/a (TLUBN 2025). Im Bereich des Ackerlandes und der Grassäume bzw. Grünflächen des Plangebietes trägt das Niederschlagswasser durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei. Im Bereich der versiegelten Flächen ist keine Versickerung mehr möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird abgeführt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im hydrogeologischen Raum „Mitteldeutsches Buntsandsteingebiet“. Der südliche und überwiegende Teil des Plangebiets gehört dabei zum hydrogeologischen Teilraum „Zechsteinrand der Thüringischen Senke“. Dieser ist durch Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit sulfatischem Gesteinschemismus gekennzeichnet. Ein Teil des nördlichen Plangebietes befindet sich innerhalb des hydrogeolo-

gischen Teilraums „Buntsandsteinumrandung der Thüringischen Senke“. Dieser weist Kluft-Poren-Grundwasserleiter mit silikatischem Gesteinschemismus auf. Die Durchlässigkeit ist innerhalb des Kluft-Poren-Grundwasserleiters gering ( $1E-7$  bis  $1E-5$ ). Im Bereich des Kluft-Karst-Grundwasserleiters ist sie stark variabel (TLUBN 2025).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und von der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes gering. Deckschichten sind nicht vorhanden. Die Sickerwasserweilzeit beträgt im Untersuchungsgebiet mehrere Monate bis drei Jahre (TLUBN 2025).

Vorbelastungen: Es bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft. Im Bereich der versiegelten Flächen ist zudem keine Versickerung mehr möglich.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland innerhalb des Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas (MHD d. DDR 1953). Der Gebietsniederschlag im Plangebiet beträgt ca. 700 bis 750 mm/a. Die mittlere langjährige Temperatur liegt bei 8 - 9°C (TLUBN 2025). Die überwiegend vorherrschende Windrichtung ist aus Südsüdwest (TLUBN 2025).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage innerhalb sowie am Rand der Gewerbeflächen von Beulwitz, die Vegetationsbedeckung der unversiegelten Flächen sowie durch die bestehende Bebauung und sonstigen versiegelten Flächen bestimmt. Die bereits bestehende Bebauung und die versiegelten Flächen haben eine lokalklimatische Wirkung als Wärmeinseln. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion ist der hohe Waldanteil der westlich angrenzenden Hänge des Thüringer Schiefergebirges von hoher Bedeutung. Eine geringe bzw. eine nachrangige Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben dagegen die niedrig strukturierten Grünflächen mit Einzelbäumen und Sträuchern und die Feldhecken in den Änderungsbereichen.

In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze des Plangebietes von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Das offene Ackerland des Plangebietes ist in Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion, also hinsichtlich der Produktion von Kaltluft von Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet entsprechend der Topographie in östliche Richtung um damit entlang Zechengrundes in Richtung der Ortslage Beulwitz (vgl. TLUG 2000). Die landwirtschaftlich genutzten Hänge südwestlich und südlich von Beulwitz stellen weitere große Kaltluftentstehungsgebiete dar, deren Kaltluft ebenfalls der Ortslage Beulwitz zukommt.

Vorbelastungen: Im Plangebiet bestehen aufgrund der Versiegelung eine Überwärmung und eine Abnahme der relativen Luftfeuchte gegenüber dem Umland. Mäßige Beeinträchtigungen durch Emissionen (Luftschadstoffe) bestehen im Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr und temporär im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Änderungsbereiche sind im Bereich der Gewerbeflächen teilweise großflächig versiegelt und damit stark anthropogen überformt. Umgebende Grünflächen mit Gehölzen sowie kleinflächig grasreiche ruderalen Säume mit Gehölzaufwuchs sorgen für eine begrenzte Strukturierung und Auflockerung des Landschaftsbildes innerhalb des Gewerbegebietes.





**Abbildung 12:** Blick über das Gewerbegebiet Beulwitz von Westen mit dem südlichen Änderungsbereich (rechts im Bild)

Am Rand ist das Gewerbegebiet nur lückenhaft und unzureichend eingegrünt. Der südliche Änderungsbereich wird weitgehend durch eine offene, nicht strukturierte, landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt, die als Ackerland genutzt wird. Aufgrund der offenen Lage und der Topographie sind sowohl das Gewerbegebiet als auch die Ackerfläche auch aus der weiteren Umgebung sichtbar (hohe Fernsichtwirksamkeit).

Vorbelastungen: Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen, weithin sichtbaren Gewerbeflächen bereits vorbelastet.

### 3.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose)

Im Umweltbericht sind Angaben zu den prognostizierten Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planungen (Status-quo-Prognose) zu machen. Dabei geht es nicht um die Beschreibung theoretischer Potenziale, sondern um die nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu erwartenden Entwicklungen auf der Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Im Rahmen der Status-quo-Prognose ist auch weiterhin von einer gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche entsprechend dem gegenwärtig genehmigten Zustand auszugehen. Weitere Vorhaben innerhalb des nördlichen Änderungsbereiches haben sich dabei nach den planerischen Vorgaben zu richten (Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel). Entsprechend der bisherigen Darstellung wird der südliche Teil ohne Planänderung weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine bauliche Nutzung ist lediglich im Rahmen des § 35 BauGB zulässig, so dass eine gewerbliche Nutzung nicht möglich wäre.

### 3.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Art der Bodennutzung und damit im vorliegenden Fall für ein Gewerbegebiet geschaffen. Bei Umsetzung der planungsrechtlich vorbereiteten Planung ergeben sich im Einzelnen folgende Umweltauswirkungen:

| Schutzgut                | Änderungsbereich   |
|--------------------------|--|
| <b>Mensch</b>            | Entsprechend den festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und den o. g. Ausführungen führt die Realisierung des Vorhabens zu weiteren Lärmemissionen und damit zu umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. |
| <b>Arten und Biotope</b> | Da es sich bei den betroffenen Biotoptypen um Strukturen sehr geringer, geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit handelt, wird dem Eingriff insgesamt eine geringe bis  |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | mittlere Bedeutungsstufe zugeordnet. Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes zu gewerblichen Zwecken. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Grünflächen sowie die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.                                       |
| <b>Schutzgut Boden / Fläche</b>       | Aufgrund der Neuversiegelung und der Beeinträchtigen angrenzender Böden wird dem Eingriff in das Schutzgut unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Bebauungen/Versiegelungen im bestehenden Sondergebiet eine hohe Bedeutung zugewiesen.                              |
| <b>Schutzgut Wasser</b>               | Mit dem Vorhaben sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der damit verminderten Versickerungsfläche geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.  |
| <b>Klima</b>                          | Die zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung führt zu einer Erwärmung im Nahbereich. Die Beeinträchtigungen im Klimapotenzial sind von geringer Intensität und beschränken sich auf die unmittelbar beanspruchten Flächen.  |
| <b>Landschaftsbild</b>                | Ausgehend von der bisherigen Nutzung bzw. Bebauung der Änderungsbereiche führt die Umsetzung der Planänderung zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wobei die anthropogen überformten Bereiche weiter in südliche Richtung ausgedehnt werden. |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> | Mit dem Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.  |

Bei Umsetzung der durch die Planänderung vorbereiteten Nutzung ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sparsamen Umgang mit Energie eingehalten werden. Dies betrifft auch den sachgerechten Umgang mit Abfall.

### 3.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung)

Die Darstellungen in den Änderungsbereichen wurden unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Sicherung und weiteren Entwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches getroffen. Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes oder die Aufteilung des Betriebes auf mehrere Standorte ist wirtschaftlich nicht vertretbar und führt zudem zu weiteren Emissionen aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbewegungen zwischen den Betriebsstandorten. Es wurde daher auf eine gesamtgemeindliche Standortprüfung verzichtet.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nur in südliche Richtung sinnvoll.

### 3.3.5 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet)

Die Änderungsbereiche der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Saalfeld umfassen keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 28 „Nördliches Thüringer Schiefergebirge mit Schwarzatal“ (DE 5333-420) ca. 800 m westlich des Plangebietes. Die kennzeichnenden Gebietsmerkmale umfassen Hochlagen des Thüringer Schiefergebirges mit Seitentälern und dem tief eingeschnittenem Kerbtal der Schwarza mit Wildbachstrecken und Felsen in Steilhängen, naturnahe Laubwälder, beerkrautreiche Kiefern- und Fichtenforste sowie in Talmulden Feucht- und Mähwiesen. Gemäß der Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung sind für das Vogelschutzgebiet folgende Erhaltungsziele definiert:

#### 1. Schutzobjekte

##### 1.1 Vogelarten nach Anhang I

- A108 Auerhuhn (*Tetrao urogallus*)
- A107 Birkhuhn (*Tetrao tetrix*)
- A229 Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- A234 Grauspecht (*Picus canus*)
- A321 Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*)
- A238 Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)

- A338 Neuntöter (*Lanius collurio*)
- A223 Raufußkauz (*Aegolius funereus*)
- A236 Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- A030 Schwarzstorch (*Ciconia nigra*)
- A217 Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*)
- A215 Uhu (*Bubo bubo*)
- A103 Wanderfalke (*Falco peregrinus*)
- A072 Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- A224 Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*)
- A320 Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)

#### 1.2 Regelmäßig auftretende Zugvogelarten nach Artikel 4 Abs. 2

- A099 Baumfalke (*Falco subbuteo*)
- A153 Bekassine (*Gallinago gallinago*)
- A275 Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)
- A168 Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*)
- A155 Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*)

## 2. Übergreifende Erhaltungsziele

Erhaltung oder gegebenenfalls Wiederherstellung

- a) der vielgestaltigen Laubmischwälder und kiefernreichen Hochlagenwälder mit hohem Alt- und Totholzanteil als Lebensraum des Schwarzstorchs, des Grauspechts und des Schwarzspechts, des Raufußkauzes und des Sperlingskauzes,
- b) der lichten, gut strukturierten Kiefern- und Fichtenmischwälder mit reichem Unterwuchs an Beersträuchern als Lebensraum des Auerhuhns und des Ziegenmelkers,
- c) des naturnahen Bachlaufs der Schwarza als Nahrungshabitat des Schwarzstorchs und als Lebensraum des Eisvogels,
- d) der Felswände mit den Brutplätzen des Wanderfalken und des Uhus sowie
- e) der mit dem Wald verzahnten, extensiv bewirtschafteten, zum Teil feuchten Grünlandflächen als Lebensraum der Waldschnepfe und der Bekassine

in störungsarmer, unzerschnittener Waldlandschaft der Hochlagen des Hohen Thüringer Schiefergebirges und im tief eingeschnittenen Kerbtal der Schwarza.

Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### 3.3.6 Belange des Artenschutzes

Für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ und damit auch für die Änderungsbereiche der 11. Planänderung des Flächennutzungsplanes wurden im Jahr 2021 faunistische Kartierungen zur Erfassung der Brutvögel, der Kriechtiere, der Lurche und der Tagfalter durchgeführt. Es wurden insgesamt 63 Vogelarten, darunter 43 Brutvogelarten, 3 Reptilienarten, 6 Amphibienarten und 23 Tagfalterarten nachgewiesen. Mit dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden zwei streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL außerhalb der Änderungsbereiche festgestellt. Die Vorkommen der Amphibienarten konzentrieren sich auf den Zechengrund. Bezüglich der Brutvogelarten ist insbesondere die an den südlichen Änderungsbereich westlich angrenzende Streuobstwiese von einer sehr hohen artenschutzfachlichen Bedeutung.

Für die direkten Änderungsbereiche liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor. In den Änderungsbereichen sind Brutvorkommen von Vögeln (z. B. Bodenbrüter im Ackerland und Freibrüter in den Gehölzen) zu erwarten.

Bei Berücksichtigung einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

### **3.3.7 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB**

Da der Flächennutzungsplan lediglich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anschließende Bodennutzung schafft und für sich genommen selbst keine ergänzenden Umweltauswirkungen gem. der o. g. Punkte des Anlage 1 zum BauGB auslöst, wird nachfolgend auf die Auswirkungen abgestellt, die sich bei Umsetzung der Planung einstellen können.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)**

Bauphase: Die vorliegende Planänderung bereitet die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes vor. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung weiterer Gebäude und der Stellplätze ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen technische Anlage der Gewerbebetriebe, der motorisierte Individualverkehr, der Lieferverkehr sowie die Heizsysteme zu erhöhten Emissionsbelastungen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und Anlagen eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung (dd)**

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Zudem kann die Flächenvorbereitung zu einem Massenüberschuss führen, der zu beseitigen ist. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung, Verwertung bzw. Aufbereitung der anfallenden Abfallmengen auszugehen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase fällt Abfall entsprechend der gewerblichen Nutzung an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband bzw. einem von diesem beauftragten Unternehmen beseitigt oder verwertet.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen) (ee)**

Bau- und Betriebsphase: Für die Änderungsbereiche wird eine Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt, infolge dessen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit zu erwarten sind. Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Zur Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung im Westen von Beulwitz erfolgt die Darstellung eines Gewerbegebietes (und damit keines

Industriegebietes ). Zudem sind im Bebauungsplan zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange flächenbezogenen Schall-Leistungspegel festzusetzen.

Da für die Änderungsbereiche keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen

**Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (ff)**

Bau- und Betriebsphase: Im Änderungsbereich oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Es sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, die bei der vorliegenden Änderung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen sind.

**Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (gg)**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend der Art der gewerblichen Nutzung im Rahmen der zulässigen Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und kein angrenzender Wald vorhanden ist. Zudem ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m zum Zechengrund einzuhalten.

**Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen (hh)**

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

### **3.3.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe der Flächennutzungsplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen, bestehen nur sehr eingeschränkt Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen, zumal sich auch die Bauphase über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Regelungen im Flächennutzungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

**Bundesnaturschutzgesetz**

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.



Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind bei der Leitungsverlegung vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

Regelung zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope: Es gelten unabhängig von den getroffenen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 30 Abs. 2 BNatSchG. § 30 Abs. 4 BNatSchG findet bei vorliegender Planung keine Anwendung.

### **Bodenschutzgesetz**

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

### **Immissionsschutz**

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm sowie die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte während der Tag- und Nachtzeit einzuhalten. Als Nachtzeit gilt hierbei die Zeit von 22:00 bis 07:00 Uhr

Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung keine Darstellungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen.

### **3.3.9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im Flächennutzungsplan wird die weitere Entwicklung der Bodennutzung in der Stadt Saalfeld/Saale vorbereitet. Die mit Hilfe der Planänderung geschaffenen Planungsvoraussetzungen bereiten auch Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 15 ff. BNatSchG vor. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht möglich, da noch keine konkreten Festsetzungen (z. B. Festsetzungen zur GRZ etc.) mit ihren räumlichen Umgriffen feststehen. Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eine generelle Bewertung der vorgesehenen Vorhaben hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Dabei erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft im Wesentlichen nur im südlichen Änderungsbereich (3,4 ha), da der nördliche Änderungsbereich im Bestand bereits großflächig versiegelt ist. Die Eingriffe betreffen dabei vor allem eine umfassende technogene Überprägung der Landschaft und die Versiegelung von Boden.

Zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sind Gehölzpflanzungen vorzusehen. Sofern sich im Rahmen der parallelen Planaufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet zeigt, dass weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden und diese für den Flächennutzungsplan planungsrelevant sind, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im weiteren Änderungsverfahren.

## **3.4 Darstellung der Methodik**

Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes als Plan zur Darstellung der Bodennutzung in den Grundzügen, erfolgte die Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls nur in den Grundzügen, wobei die Bestandsbeschreibung und -bewertung verbal-argumentativ erarbeitet wurde.

### 3.5 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hat im Wesentlichen nur eine vorbereitende Funktion über die einzelnen Standortfestlegungen zur Art der Bodennutzung. D. h., zur Umsetzung der Darstellung werden weitgehend Bebauungspläne erforderlich. Dies betrifft die Realisierung der geplanten Bauflächen. Die für Bebauungspläne erforderliche Umweltprüfung hat die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführte Umweltprüfung zu aktualisieren und zu konkretisieren. Da erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen getroffen werden, kann auch erst zu diesem Zeitpunkt die Notwendigkeit zu einzelnen Überwachungserfordernissen erkannt und benannt werden. „Somit dient die Überwachung der Umweltauswirkungen der einzelnen Bebauungspläne zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Flächennutzungsplans eintreten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann deshalb weitgehend auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen werden“ (DIFU 2005).

Die Stadt Saalfeld/Saale wird in den Folgejahren prüfen, inwieweit die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und Prognosen eintreten oder ob ggf. Änderungen der Planung erforderlich werden, um auf überholte Anforderungen und Entwicklungen reagieren zu können.

Die Stadt Saalfeld/Saale muss durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zudem sicherstellen, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit seiner Änderung in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Zudem ist zu gewährleisten, dass sich auch andere Planungsträger an die Darstellungen im Flächennutzungsplan halten, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hierbei handelt es sich jedoch um ohnehin geltende Rechtsvorschriften (§§ 7 und 8 BauGB), die keine gesonderten Überwachungsmethoden erfordern.

### 3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Saalfeld/Saale führt gegenwärtig das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Gewerbebetriebes und damit zur Erweiterung eines Gewerbegebietes. Da das Gebiet bisher z. T. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, ist der Flächennutzungsplan partiell zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst zudem eine bereits durch eine gewerbliche Nutzung mit Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen (Sondergebiet Einzelhandel) dargestellte Fläche.

Das Änderungsverfahren umfasst keine Flächen von Schutzgebieten gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG. Das gesamte Plangebiet befindet sich in dem in Ausweisungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet „Saalfeld-Wöhlsdorf“ (Trinkwasserschutzzone III A) gem. § 51 WHG. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen bei Umsetzung der Planänderung auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Insgesamt sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Schutzgüter mit einem geringen bis hohen Konfliktpotential zu beurteilen, wobei das hohe Beeinträchtigungsrisiko das Schutzgut Boden betrifft. Ergänzend werden entsprechend der Planungsebene generelle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

## 4 Rechtsgrundlagen / Literatur

---

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBergG (Bundesberggesetz) - Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 39 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BGR -Bundesanstalt für Geowissenschaften (Hrsg.) (2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung, Hannover
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik (2006): Arbeitshilfe – Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtet am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21: 1-384.
- LRA - LANDRATSAMT SAALFELD-RUDOLSTADT (2021): Bereitstellung der LINFOS-Daten für den Untersuchungsraum. Elektronische Postmitteilung am 21.07.2021.
- Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2012): Regionalplan Ostthüringen.
- Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2024): Genehmigungsentwurf Regionalplan Ostthüringen (2024) - Beschluss PLV 30/01/24 vom 19.04.2024.
- Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2015): Sachlicher Teilplan „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen (Entwurf 2025) - Beschluss PLV 12/06/25.
- RoosGrün Planung (2001): Entwurf des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld (Stand April 2001).
- Stadt Saalfeld (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035 – Fortschreibung 2018 (Bearbeiter: AIG Erfurt u. Partner GmbH).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürNat2000ErhZVO (Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung) - Verordnung zur Festsetzung von Europäischen Vogelschutzgebieten, Schutzobjekten und Erhaltungszielen vom 29. Mai 2008 (GVBl. S. 181), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 347).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- Stadt Saalfeld (2015): Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2021): Stellungnahme zum Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Saalfeld/Saale vom 22.11.2021.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6\\_biotopschutz/Kartieranleitung\\_Biotope\\_Offenland\\_2024\\_k2.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf) (abgerufen am 06.05.2024).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2025): Kartendienste des TLUBN:  
Thema Naturschutz. - [antares.thueringen.de/cadenza/natur](https://antares.thueringen.de/cadenza/natur)  
Thema Geologie und Boden. - [antares.thueringen.de/cadenza/geologie](https://antares.thueringen.de/cadenza/geologie)  
Thema Hydrologie/Hochwasserrisikomanagement. - [antares.thueringen.de/cadenza/hwrm](https://antares.thueringen.de/cadenza/hwrm)  
Thema Wasserwirtschaft/Gewässerschutz. - [antares.thueringen.de/cadenza/wasser](https://antares.thueringen.de/cadenza/wasser)  
Thema Klima. (abgerufen Oktober 2025)
- TLUG - Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (o.J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - [http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH\\_Legende\\_Leitbodenformen.pdf](http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf) (abgerufen April 2019).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2012): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus: „Regelfallfeststellungen und Handlungsanforderungen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU, Stand 03.04.1997)
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.

- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- WRRL (Europäische Wasserrahmenrichtlinie) - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 (ABl. EU L 311 S. 32).