



Stadt Bad Frankenhausen

Begründung Teil 1 - städtebaulicher Teil -

der 1. Änderung
des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Ringleben“

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Nordhausen / Bad Frankenhausen, November 2025

Präambel

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen

**Verfahrensstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Auftraggeber:

Stadt Bad Frankenhausen
Markt 1
06567 Bad Frankenhausen

Ansprechpartnerin:

Frau Rösch
Tel.: 034671 72038
email: a.roesch@bad-frankenhausen.de

**Auftragnehmer
Teil I städtebauliche Leistungen:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: 03631 990919
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Anne Dumjahn

**Auftragnehmer
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: (03601) 7992922
email: info@pltweise.de
web: www.pltweise.de

Ansprechpartnerin:

Silvia Leise

Bad Frankenhausen, 04.11.2025

Begründung- Teil I
 gemäß § 9 (8) BauGB
des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Ringleben“
der Stadt Bad Frankenhausen

Verfahrensstand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Frankenhausen	3
2.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB	3
3.	Begriffsdefinitionen	5
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	6
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
6.	Inhalt der Planunterlagen	7
7.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	8
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
8.2.	Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete	8
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
8.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen	10
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Bad Frankenhausen	11
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	11
9.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“	11
9.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	11
9.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	13
9.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	14
9.2.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	14
9.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	15
9.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	16
9.2.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	16
9.2.6.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	18
9.2.7.	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a) BauGB)	18
9.2.8.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	18
9.2.9.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	19
9.3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)	19
9.4.	Hinweise zum Planvollzug	19
10.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	19
11.	Erschließung	20
12.	Planverfasser	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der ehemaligen Gemeinde Ringleben (Bekanntmachung am 08.03.1993)
------------------	--

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Frankenhausen

Lage im Raum

Bad Frankenhausen mit den Ortsteilen Esperstedt, Seehausen, Udersleben, Ichstedt und Ringleben ist eine Kleinstadt im Kyffhäuserkreis des Bundeslandes Thüringen. Die Stadt liegt am Südhang des Kyffhäusergebirges auf einer Höhenlage zwischen 130 und 190m über NHN, im Bereich der Diamantenen Aue. Geologisch befindet sich das Stadtgebiet im Bereich des Zechsteines, welcher hier auch Kali- und Steinsalze enthält. Die Salzproduktion ist bis heute eng mit der Stadtentwicklung verbunden.

Die Stadt hat sich, mit dem Bau der Kyffhäusertherme und dem Sole-Vital-Park sowie den vielfältigen Angeboten an Übernachtungsmöglichkeiten zu einem bedeutenden Tourismusort in Nordthüringen entwickelt.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch den ländlichen Charakter der Ortsteile und einer kleinstädtischen Struktur der Kernstadt. Insbesondere Bad Frankenhausen verfügt über eine hohe Anzahl von denkmalgeschützter und traditionell erhaltener Bausubstanz.

Das Stadtgebiet ist verkehrstechnisch gut an regionale und überregionale Verkehrsnetze angebunden. Die Stadt Bad Frankenhausen ist über die Landesstraße L1172, und die Bundesstraße B85 zu erreichen. Durch dieses überregionale Straßennetz ist eine gute Anbindung an die Städte Erfurt, Sondershausen und Nordhausen gegeben. Weitere Anschlussstellen bieten die Autobahnen A38 und A71. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist mit einer Entfernung von 60km erreichbar.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- Im Westen die Gemeinde Kyffhäuserland
- Im Norden die Stadt Kelbra
- Im Osten die Stadt An der Schmücke
- Im Süden die Stadt An der Schmücke.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bad Frankenhausen leben mit Stand 30.06.2025 insgesamt 9.566 Einwohner (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen).

Die Flächenausdehnung des Stadtgebiets beträgt 9.106 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Bad Frankenhausen wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet (Z 1-1).

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024, in Kraft getreten.

In Pkt. 2.2.11 Z Grundzentren wurde hier an der Zuordnung als Grundzentrum festgehalten.

2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Planungsziel

Die damals selbstständige Gemeinde Ringleben hat im Jahre 1993 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ringleben“ zur Rechtskraft geführt. Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich nördlich der Ortslage Ringleben. Ziel der Gemeinde war es, mit dem Bebauungsplan entlang der damaligen Landesstraße LIO 221 in Richtung Borxleben sowie der LIO 294 in Richtung Ichstedt Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Die Größe des Geltungsbereiches des bis heute rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beträgt ca. 34,9 ha.

Im Zuge des Ausbaus der Autobahn A71 Sangerhausen-Schweinfurt erfolgte von 2018 bis 2021 der Ausbau der Landesstraße L 1172 als Ortsumgehung der Orte Schönfeld und Ringleben, um Bad Frankenhausen besser an die Autobahn anzubinden. Diese Straße verläuft in einem Teilabschnitt durch den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“.

Mit der Errichtung der L 1172 nördlich von Ringleben wurde die bis dahin vorhandene Ortsverbindungsstraße zwischen Ringleben und Ichstedt (heute K 525) zerschnitten und kann seitdem nicht mehr durchgängig genutzt werden. Um diese kurze Ortsverbindung zumindest für Radfahrer wieder herzustellen, plant die Stadt Bad Frankenhausen die Errichtung eines Radweges, welcher

- im Süden an der Ichstedter Straße (Ringleben) beginnend,
- in östlicher Richtung parallel zur Umgehungsstraße verlaufend,
- die Ortsumgehung (L 1172) quert und dann
- auf der nördlichen Straßenseite der Ortsumgehung
- auf die Kreisstraße 525 in Richtung Ichstedt aufbindet.

Dieser neue Radweg verläuft dann durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie nördlich angrenzend. Um eine Genehmigung des Radweges zu ermöglichen, müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sowie im nördlichen Teil erweitert werden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen weitere, direkt angrenzende Teile des Geltungsbereiches, an die aktuellen Erfordernisse für die Vermarktung und Bebauung von Gewerbegebietflächen angepasst werden. Das betrifft insbesondere die Neuregelung der ursprünglich festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet. Außerdem ist im Norden des Gewerbegebietes inzwischen eine PV-Freiflächenanlage entstanden, in einem angrenzenden Baufeld liegt ein entsprechender Antrag eines Vorhabenträgers vor.

Folgende städtebaulichen Ziele sind somit der Auslöser der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“:

- Errichtung eines Radweges im Bereich der L1172 (Ortsumgehung Ringleben)
- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die aktuellen Vorhaben
- Anpassung der Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen
- Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an den tatsächlich ausgebauten Bestand.



Die Ichstedter Straße endet, aus Ringleben kommend, derzeit an der L 1172 und kann nicht überquert werden.



Verlauf des geplanten Radweges mit Querung der Ortsumgehung Ringleben

Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht. Für den Ortsverbindungs-Radweg soll die bestehende Ichstedter Straße /K525 genutzt werden, um nicht zusätzliche und derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, für einen Wegeausbau in Anspruch zu nehmen. Die geplante Variante stellt die kürzeste Querung der L 1172 dar. Die Querung soll über die Errichtung einer Ampelanlage erfolgen. Abstimmungen mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) als Straßenbaulastträger sind bereits erfolgt, eine Zustimmung des TLBV zum geplanten Radwegeausbau wurde bereits in Aussicht gestellt.

Planungserfordernis

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Die Stadt Bad Frankenhausen möchte mit der Errichtung des Radweges die Nutzbarkeit des untergeordneten Netzes an Ortsverbindungsstraßen und Wegen für die Allgemeinheit bedeutend verbessern. Die Errichtung des Radweges ist auf Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ringleben geplant, entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem jeweiligen Teilbereich. Darüber hinaus verläuft der nördliche Teil des geplanten Radweges im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und bedarf einer Genehmigung.

Die Stadt Bad Frankenhausen beabsichtigt deshalb den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ringleben“ der ehemaligen Gemeinde Ringleben zu ändern und geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Radwegeverbindung zu schaffen. Weiterhin wird der Verlauf der bereits planfestgestellten Landesstraße 1172 (Ortsumgehung Ringleben) im Zuge der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zusätzlich dazu werden die angrenzenden Flächen des Gewerbegebiets in die 1. Änderung einbezogen. Hier soll im Zuge des Planverfahrens die Anpassung der konkreten Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Bestandes sowie der gewünschten Errichtung von PV-Anlagen, des damit verbundenen Maßes der Überbauung sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Insbesondere durch die Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen mit dem Ziel, die bauliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen an die Erfordernisse von gewerblichen Unternehmen anzupassen, erhofft sich die Stadt eine verbesserte Vermarktung der bisher noch freien Gewerbeflächen.

Der im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entstehende naturschutzfachliche Eingriff ist auszugleichen. Der Nachweis dieser Kompensationen wird im Planverfahren erbracht.

Durch die, mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele wird aus der Sicht der Stadt Bad Frankenhausen den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Der Stadtrat hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 23.11.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen wird im Folgenden als „**Bebauungsplanänderung**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bad Frankenhausen als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen wird im Folgenden als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Ringleben und umfasst die westlichen Teilflächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen aus dem Jahre 1993.

Im Zuge des Ausbaus der Autobahn A71 Sangerhausen-Schweinfurt erfolgte von 2018 bis 2021 der Ausbau der Landesstraße L 1172 als Ortsumgehung der Orte Schönenfeld und Ringleben, um Bad Frankenhausen besser an die Autobahn anzubinden. Diese Straße verläuft in einem Teilabschnitt durch den nordwestlichen Teil des Plangebiets. Ziel ist es, hier die Errichtung eines Radweges mit Querung der L 1172 planungsrechtlich vorzubereiten. Außerdem werden die östlich angrenzenden Teile der Gewerbegebiete in das Plangebiet der 1. Änderung einbezogen. Ziel ist es, die Festsetzungen zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes an den vorhandenen Ausbaustand bzw. die künftigen Erfordernisse anzupassen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zu aktualisieren, um klar abgegrenzte Baufelder für eine künftige Vermarktung der Grundstücke anbieten zu können.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha. Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 129 und 139 müNHN und steigt in nördlicher Richtung an.

Folgende Flächen werden in das Plangebiet einbezogen:

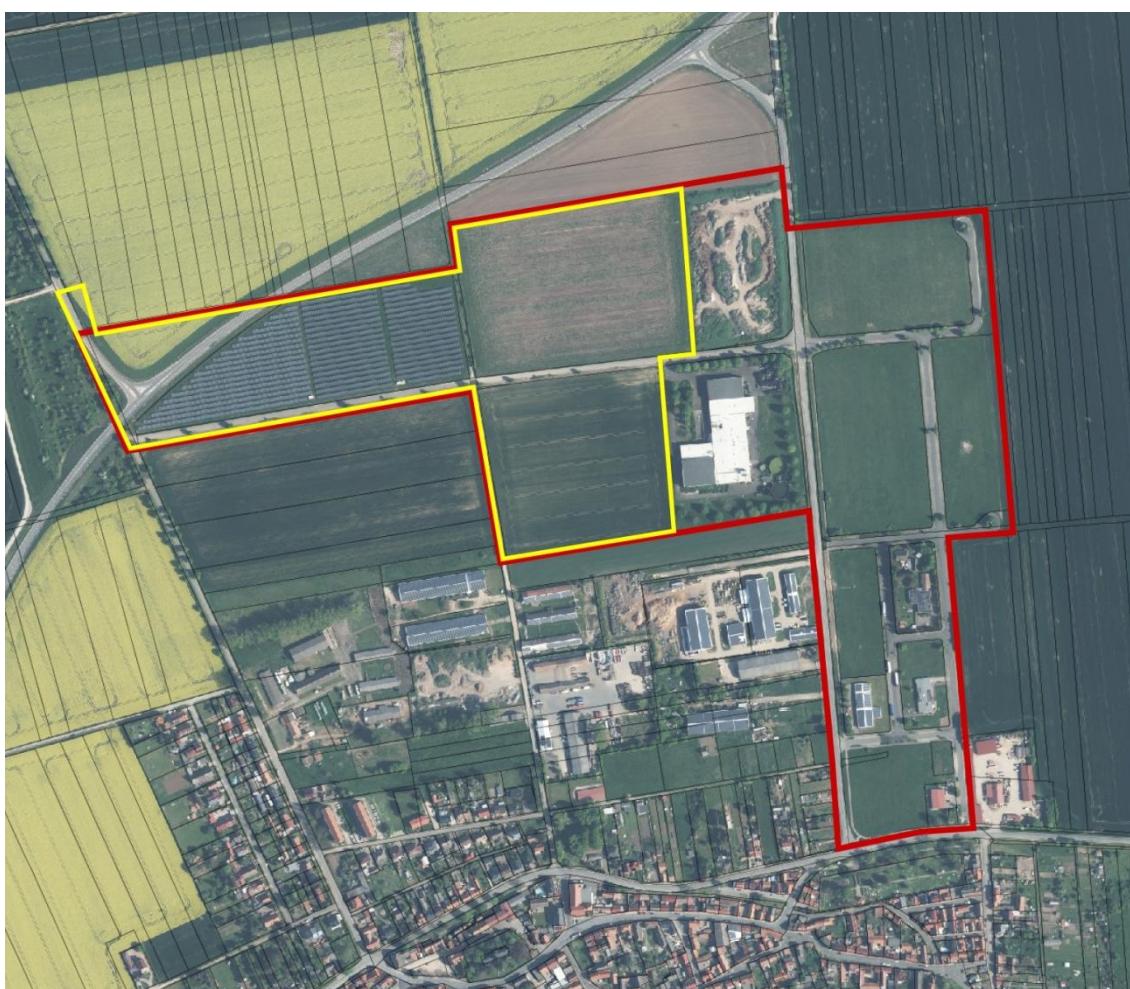
Flur 3 Gemarkung Ringleben:

Teilflächen der Flurstücke-Nr. 620, 494, 632, 624,

Flur 7 Gemarkung Ringleben:

Flurstücke-Nr. 809/1, 809/2, 810/2, 810/3, 811/11, 811/12, 811/14, 924/1, 924/2,

Teilflächen der Flurstücke-Nr. 811/15, 923, 924/3.



Abgrenzung der Plangebiete des Ursprungsbebauungsplanes (rot) sowie der in rede stehenden 1. Änderung (gelb)
Quelle Luftbild: [Thüringen Viewer](#), Zugriff: 04.11.2025

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)
- 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2025

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen aus dem Jahr 1994
- Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Hinweis:

Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum 04.11.2025 gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:
- | |
|---|
| Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen |
| Teil 2 – Planzeichenerklärung |
| Teil 3 – Textliche Festsetzungen |
| Teil 4 – Hinweise |
| Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planungsstand: Rechtsplan) |

der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB mit der Anlage 1: zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Gemeinde Ringleben (Bekanntmachung am 08.03.1993)

der Begründung Teil II - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Bad Frankenhausen sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Änderung des Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 23.11.2023 das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Bad Frankenhausen am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf die 1. Änderung keiner Genehmigung. Nach Satzungsbeschluss erfolgt die Anzeige bei der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde.

Zum Abschluss des Planverfahrens ist die 1. Änderung durch die Stadt Bad Frankenhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das in Rede stehende Plangebiet besteht ein rechtverbindlicher Bebauungsplan, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutz- oder wasserrechtlicher Schutzgebiete. Denkmale nach Landesrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Bad Frankenhausen wurde im Regionalplan (RP-NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Der Grundversorgungsbereich der Stadt umfasst Bad Frankenhausen selbst sowie die Gemeinden Bendeleben, Göllingen, Günserode, Rottleben, Seega und Steinhaleben.

Auszug:

Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025)

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024 in Kraft getreten.

Die Inhalte der 1. Änderung sind in § 1 wie folgt beschrieben:

„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel“

Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:

Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,

Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,

Abschnitt 2.3 Mittelpzentrale Funktionsräume,

Abschnitt 5.2 Energie,“

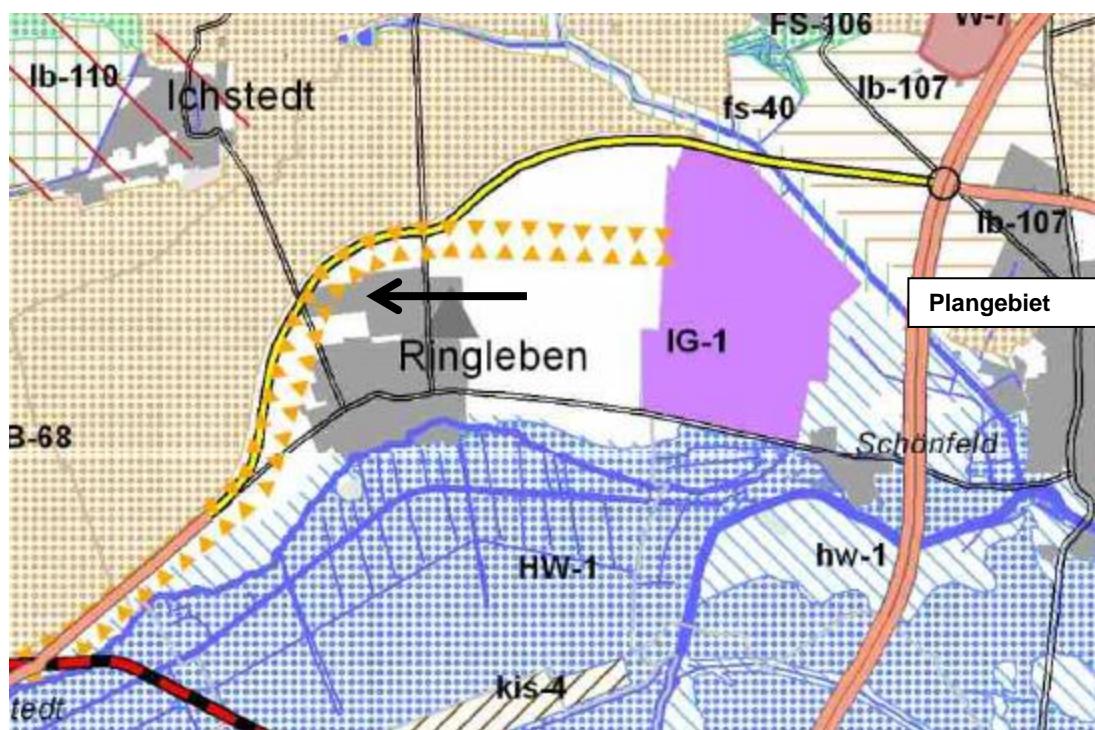
Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

In Pkt. 2.2.11 Z Grundzentren wurde an der Ausweisung der Stadt Bad Frankenhausen als Grundzentrum festgehalten.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze.

Das Plangebiet wird im Regionalplan als graue Siedlungsfläche dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ erfolgt die nachrichtliche Übernahme des bereits planfestgestellten Straßenverlaufes der L 1172 (Ortsumgehung Ringleben), deren Trassenfreihaltung im Regionalplan dargestellt wird, in den Bebauungsplan.

Die Stadt Bad Frankenhausen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Grundsätzen und Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht, nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen

Die Stadt Bad Frankenhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Dieser Flächennutzungsplan wurde inzwischen durch 7 Änderungen angepasst.

Die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes können, aufgrund des inzwischen neu entstandenen Stadtgebietes (nach verschiedenen Eingemeindungen) sowie der aktuellen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Planung, nicht mehr vollständig als Entwicklungsgrundlage dienen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Frankenhausen die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes über das gesamte Stadtgebiet mit allen 5 Ortsteilen beschlossen. Der Planungsauftrag wurde im September 2019 vergeben. Inzwischen ist das Planverfahren durchgeführt und mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen worden.

Die Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung lassen sich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen entwickeln. Das betrifft sowohl die Teilflächen, welche als Gewerbegebiet festgesetzt werden, als auch die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten für Photovoltaikanlagen. Diese stellen lediglich eine spezielle Form einer gewerblichen Nutzung dar.



Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bad Frankenhausen (TB Markert Stadtplaner*Landschaftsarchitekt PartGmbH Nürnberg)

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Bad Frankenhausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Bad Frankenhausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Bad Frankenhausen geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ nicht berührt werden.

9. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X			Verbesserung der Infrastruktur durch Schaffen der Voraussetzungen zur Errichtung eines ortsvorbindenden Radweges
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	X			Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen im Norden des Plangebietes (PV-Anlagen), Verringerung der Weitenwirksamkeit
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen

Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	X		<i>Belangen werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet- Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen in den B-Plan</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X		<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet, Verringerung möglicher Lärm und Staubbelastungen gewerblicher Nutzungen durch teilweise festgesetzte Sondergebietsflächen für PV-Anlagen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	X		<i>Verringerung möglicher Lärm und Staubbelastungen bisher zulässiger gewerblicher Nutzungen durch teilweise festgesetzte Sondergebietsflächen für PV-Anlagen, erhebliche Blendwirkungen können ausgeschlossen werden</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X		<i>teilweise festgesetzte Sondergebietsflächen für PV-Anlagen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X		<i>Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von gewerblichen Grundstücken im Plangebiet</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X		<i>Schaffung der Voraussetzungen zur besseren Vermarktung von gewerblichen Grundstücksflächen (Flächenzuschliff), Vorbereitung von PV-Anlagen ohne Schaffung von Arbeitsplätzen</i>

Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	X		<i>teilweise festgesetzte Sondergebietsflächen für die Errichtung von PV-Anlagen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	X		<i>Keine Veränderung der Festsetzung der GRZ im Plangebiet, dabei wird die Flächenversiegelung im Sondergebiet für PV-Anlagen deutlich eingeschränkt (2% der zulässigen Grundfläche)</i>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Bad Frankenhausen keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtselemente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzugeben.

Da das Planverfahren keine nicht lösbarer boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht, kann die Stadt gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Bad Frankenhausen ist beabsichtigt, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ die unter Pkt. 2 genannten Nutzungen planungsrechtlich zu entwickeln, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Ringleben und umfasst die westlichen Teilflächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“ der Stadt Bad Frankenhausen aus dem Jahre 1993.

Im Zuge des Ausbaus der Autobahn A71 Sangerhausen-Schweinfurt erfolgte von 2018 bis 2021 der Ausbau der Landesstraße L 1172 als Ortsumgehung der Orte Schönenfeld und Ringleben, um Bad Frankenhausen besser an die Autobahn anzubinden. Diese Straße verläuft in einem Teilabschnitt durch den nordwestlichen Teil des Plangebiets. Hier ist die Errichtung eines Radweges mit Querung der L 1172 geplant, der mit der 1. Änderung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Dieser neue Radweg verläuft durch den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes sowie nördlich angrenzend. Um eine Genehmigung des Radweges zu ermöglichen, werden mit der 1. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sowie im nördlichen Teil entsprechend erweitert.

Außerdem werden die östlich angrenzenden Teile der Gewerbegebietsflächen in das Plangebiet der 1. Änderung einbezogen. Ziel ist es, die Festsetzungen zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets an den vorhandenen Ausbaustand bzw. die künftigen Erfordernisse anzupassen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zu aktualisieren, um klar abgegrenzte Baufelder mit einem günstigen Flächenzuschnitt für eine künftige Vermarktung der Grundstücke anbieten zu können.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha. Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 129 und 139 müNHN und steigt in nördlicher Richtung an.

Folgende Flächen werden in das Plangebiet einbezogen:

Flur 3 Gemarkung Ringleben:

Teilflächen der Flurstücke-Nr. 620, 494, 632, 624,

Flur 7 Gemarkung Ringleben:

Flurstücke-Nr. 809/1, 809/2, 810/2, 810/3, 811/11, 811/12, 811/14, 924/1, 924/2,

Teilflächen der Flurstücke-Nr. 811/15, 923, 924/3.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im nördlichen Teil des Plangebiets der 1. Änderung befinden sich 2 Baufelder, welche im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ringleben“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt waren. Im westlichen Baufeld wurde in den letzten Jahren die Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage genehmigt und ungesetzt. Ein Antrag auf Errichtung einer PV-Anlage für das östlich angrenzende Baufeld liegt bei der Stadt Bad Frankenhausen vor. Generell sind PV-Anlagen in Gewerbegebieten zwar zulässig, die Stadt Bad Frankenhausen möchte an dieser Stelle diese bauliche Nutzung für die Baufelder allerdings konkret festsetzen und andere Nutzungen damit ausschließen.

Ziel ist es, damit den naturschutzfachlichen Eingriff auf diesen Flächen deutlich einzuschränken, da bei PV-Freiflächenanlagen die Versiegelung in der Regeln auf maximal 2% der zulässigen Grundfläche begrenzt werden kann. Im Gegenzug soll der Flächenzuschnitt der Baufläche für eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksflächen vergrößert werden. Hier wurden im Ursprungsbebauungsplan sehr ausladende Eingründungsstreifen festgesetzt, deren Inanspruchnahme durch Bauflächen im Rahmen der 1. Änderung zusätzlich ausgeglichen werden müssen. Dieser Ausgleich kann bei den ohnehin bestehenden und geplanten PV-Anlagen teilweise durch eine ökologische Aufwertung, die mit der extensiven Grünlandnutzung unter und zwischen den Pflanzen erreicht wird, umgesetzt werden. Im Sondergebiet für PV-Anlagen ist, anders als bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet, eine Flächenversiegelung von lediglich 2% der zulässigen Grundfläche zu erwarten. Damit müssen keine zusätzlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden.

Außerdem wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zum Landschaftsraum hin abgestuft. Die erforderlichen, deutlich geringeren Höhen für die baulichen Anlagen im Sondergebiet PV, können somit konkret festgesetzt werden.

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der PV-Anlagen zu schaffen, wird die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

- § 1 (2) Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO_{PV}) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- bauliche Anlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen,
 - dafür technisch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Transformatorenstationen, Übertragestationen, Schaltschränke, Speicher, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

Im südlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung wird die Festsetzung der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dabei erfolgte die Erweiterung der Baufläche im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Gewerbegebiet. Die hier ursprünglich geplante Erschließungsstraße ist bisher nicht errichtet worden und wird auch künftig nicht erforderlich werden. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung der Flächen wurden die Bereiche den Gewerbegebietsflächen zugeordnet. Somit entsteht ein kompaktes Baufeld.

- § 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) bestimmt sich nach § 8 BauNVO.

9.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO im sonstigen Sondergebiet PV-Anlage:

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird, zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, neben den wenigen Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet (Wechselrichter- Übergabe- und Trafostationen, Betriebsgebäude, Wege und Zufahrten etc.) insbesondere die von den Solarpanelen insgesamt überdeckte Fläche (auf die Horizontale projiziert) eingerechnet (BMU, Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV - Freiflächenanlagen).

Die Größe der GRZ von 0,8 aus dem Ursprungsbebauungsplan wurde für die Flächen des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ übernommen.

Weiterhin erfolgt die konkrete Festsetzung des Anteils der zulässigen Grundfläche, die durch Fundamente, Rammstützen und bauliche Anlagen z.B. Trafostationen überbaut bzw. komplett versiegelt werden darf. Dieser Anteil beträgt insgesamt maximal 2 % der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 BauNVO. Damit wird dem deutlich geringeren naturschutzfachlichen Eingriff, der im Vergleich zu Gewerbegebietsflächen bei der Errichtung von PV-Anlagen entsteht, mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes aktiv Rechnung getragen.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO im Gewerbegebiet:

Für die Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes wurde die Größe der GRZ von 0,8 sowie der Geschossflächenzahl von 2,0 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Stadt Bad Frankenhausen sieht keinen Änderungsbedarf für diese Festsetzungen.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO im sonstigen Sondergebiet PV-Anlage:

Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ wurden sowohl die Höhen der Unterkante der PV-Module, als auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

H_{UK}: Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und der Unterkante der PV-Anlagen von 0,8 m soll sichergestellt werden, dass sich durch den möglichen Einfall von Streulicht unter den PV- Anlagen eine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln kann.

H_{OK}: Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante als Höchstmaß von 4,00 m) soll dazu beitragen, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird.

Abweichend wird festgesetzt, dass im Plangebiet 5 Blitzschutzanlagen als Masten mit einer Höhe von maximal 5m errichtet werden dürfen. Diese Masten dienen zusätzlich durch das Anbringen von Kameras der Überwachung des Geländes der PV-Anlage. Die Masten stellen punktuell höhere bauliche Anlagen da, die in

Hinblick auf die Gesamtgröße der PV-Anlage, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände. Größere Erdbewegungen in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Errichtung der PV-Module sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt der Höhenbezug der genannten Festsetzungen auf das natürlich anstehende Gelände.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO im Gewerbegebiet:

Für die Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes wurde die maximal zulässige Traufhöhe von 10m aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Stadt Bad Frankenhausen sieht keinen Änderungsbedarf für diese Festsetzungen. Zur Konkretisierung erfolgte die Festsetzung des Höhenbezuges auf die, dem Gebäudemittelpunkt oder Mittepunkt der baulichen Anlage nächstliegende Oberkante der ausgebauten Fahrbahn der Borxlebener Straße.

9.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Damit wird dem Investor ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung der PV-Anlagen bzw. baulichen Anlagen im Gewerbegebiet und somit eine größere Effizienz im Plangebiet erreichen zu können. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie von Zaunanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße „Borxlebener Straße“ aus östlicher Richtung mit Anbindung an die L1172 sowie die kommunale Straße „Brauhausweg“, welche in südlicher Richtung in die Ortslage Ringleben führt, erschlossen.

Dabei wird mit der Festsetzung des verlängerten Brauhausweges als Straßenverkehrsfläche im Rahmen der 1. Änderung eine Korrektur der Abweichung der tatsächlich ausgebauten Straße, zur entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen.

Die Borxlebener Straße stellt die Innere Erschließungsstraße des Gewerbegebietes in West-Ost-Richtung dar. Sie ist bereits komplett mit Pkw-Parkstreifen, Gehweg, Straßenbeleuchtung ausgebaut und in einem guten Zustand vorhanden. Die Straße bindet im Osten auf die nördlich verlaufende Landesstraße L1172 auf. Diese wurde als Umgehungsstraße für die Ortslagen Ringleben und Schönenfeld sowie als Autobahn-Zubringerstraße aus Richtung Bad Frankenhausen auf die A 71 ausgebaut. Im Westen führt die Borxlebener Straße in südlicher Richtung weiter und führt in die Ortslage Ringleben (ehemalige Ortsverbindungsstraße Ringleben – Ichstedt).



Borxlebener Straße im Plangebiet, Blick in Richtung Osten



Borxlebener Straße im Westen des Plangebietes, Blick in Richtung Süden – Ortslage Ringleben

Im Zuge des Ausbaus der Autobahn A71 Sangerhausen-Schweinfurt erfolgte von 2018 bis 2021 der Ausbau der Landesstraße L 1172 als Ortsumgehung der Orte Schönenfeld und Ringleben, um Bad Frankenhausen besser an die Autobahn anzubinden. Diese Straße verläuft in einem Teilabschnitt durch den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“. Der Straßenverlauf wurde planfestgestellt. Aus diesem Grund wurde die L1172 mit den planfestgestellten Nebenanlagen (Fledermaus-schutzzaun) nachrichtlich in die Planzeichnung der 1. Änderung übernommen.

Mit der Errichtung der L 1172 nördlich von Ringleben wurde die bis dahin vorhandene Ortsverbindungsstraße zwischen Ringleben und Ichstedt (heute K 525) zerschnitten und kann seitdem nicht mehr durchgängig genutzt werden. Um diese kurze Ortsverbindung zumindest für Radfahrer wieder herzustellen, plant die Stadt Bad Frankenhausen die Errichtung eines Radweges, welcher

- im Süden an der Ichstedter Straße (Ringleben) beginnend,
- in östlicher Richtung parallel zur Umgehungsstraße verlaufend,
- die Ortsumgehung (L 1172) quert und dann
- auf der nördlichen Straßenseite der Ortsumgehung
- auf die Kreisstraße 525 in Richtung Ichstedt aufbindet.

Dieser neue Radweg verläuft durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie nördlich angrenzend. Um eine Genehmigung des Radweges zu ermöglichen, werden mit der 1. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sowie im nördlichen Teil entsprechend erweitert.



Die ehemalige Ortsverbindungsstraße Ringleben-Ichstedt endet aktuell an der L1172.



Im Bereich zwischen Gewerbegrundstück und L1172 (Fledermausschutzzaun) soll der Ausbau des Radweges bis zu Querung der L1172 erfolgen.

9.2.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In den Plangebieten erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verändert werden sollen. Diese Flächen stellen in der Regel strassenbegleitende Grünstreifen dar.

Weiterhin wurden im Norden des Geltungsbereiches private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen werden den privaten Grundstückseigentümern im Gewerbegebiet zugeordnet und sind als Grünflächen anzulegen. Eine Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der privaten Grünflächen ist unzulässig. Damit erhält die private Grünfläche die Funktion eines Pufferstreifens zwischen der südlich angrenzenden PV-Anlage und dem nördlich angrenzend festgesetzten Pflanzstreifen (Maßnahme M3).

9.2.7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a) BauGB)

Nördlich des Straßenverlaufes der L1172 befindet sich eine Splitterfläche, welche als solche im Zuge der Straßentrassierung bzw. des Straßenausbaus entstanden ist. In diesem Bereich setzt der Ursprungsbebauungsplan Gewerbegebietsflächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Diese Festsetzungen sind aufgrund der trennenden Wirkung der Landesstraße nicht mehr sinnvoll umsetzbar. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung als Ackerfläche oder als Grünland soll gesichert werden und wird aus diesem Grund in der 1. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

9.2.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

§ 4 (1) Im sonstigen Sondergebiet (SO_{PV}) sind die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelnden Flächen, gem. Maßnahmenblatt **M1** des Umweltberichtes durch Ansaat mit Regiosaatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, Typ Grundmischung / Frischwiese), als extensive Grünflächen anzulegen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Das Maßnahmenblatt M1 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

Ziel ist es, die Flächen unter den PV-Modulen im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ zu einer extensiven Grünfläche zu entwickeln.

Weiterhin waren im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verschiedene Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der Baufelder festgesetzt worden. Diesen Festsetzungen soll im Geltungsbereich der 1. Änderung in Teilen gefolgt werden. Ziel ist es, sowohl flächenmäßig günstig zugeschnittene und damit besser zu vermarkende Gewerbegrundstücke zu schaffen. Dabei sollen die, durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe, im Plangebiet ausgeglichen werden. Folgende Maßnahmen werden in der 1. Änderung festgesetzt:

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung **M2** sind geschlossene mindestens 3reihige Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Vorhandene Laubgehölze sind in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt M2 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung **M3** sind geschlossene mindestens 3reihige Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. In die Hecken sind in einem Abstand von 8-10m einheimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt M3 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt M3 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

Ausführliche Ausführungen zur Umsetzung der Maßnahmen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) getroffen.

9.2.9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die Flächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Da die 1. Änderung nur eine flächenmäßig geringe Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes überplant, die weiterhin gewerblich genutzt werden soll, wurden diese Festsetzungen in die 1. Änderung übernommen. Damit sollen die bisher rechtskräftigen Festsetzungen nicht in Frage gestellt werden.

Für den Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche PV-Anlage sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich. Von den PV-Anlagen gehen keine Lärmemissionen aus, die erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen erzeugen.

9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Die Flächen der planfestgestellten Landesstraße L1172 mit den bereits errichteten Nebenanlagen, wie dem Fledermausschutzaun sowie Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Straßenbau wurden nachrichtlich in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

9.4. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.

Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft im Sinne Textlicher Festsetzungen entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

10. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO GRZ 0,8 = 31.512 m ²	39.390 m ²	23,6 %
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“	86.660 m ²	51,9 %
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)	15.480 m ²	9,3 %

private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	2.690 m ²	1,6 %
öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	6.680 m ²	4,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	16.100 m ²	9,6 %
Gesamtfläche Geltungsbereich:	167.000 m²	100,0 %

11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene und ausgebauten Borxlebener Straße.

Eine zentrale Trinkwasserversorgung sowie Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

Niederschlagsentwässerung

Es wird eine Rückhaltung und breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet angestrebt.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT).

Die Elektroenergieversorgung wird über das Versorgungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sichergestellt.

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

12. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Bad Frankenhausen/ Nordhausen, November 2025