Grünordnungsplan

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther

Verfahrensstand: Entwurf September 2026

gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB



Kartenquelle: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de) Darstellung ohne Maßstab

Lage der externen Kompensationsmaßnahme A3



Kartenquelle: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de) Darstellung ohne Maßstab

Werther, September 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3

2. Beschreibung der Bereiche und Flächen, auf denen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ein höherer Eingriff erfolgen wird 3

3. Eingriffsbeurteilung 6

3.1. Begriffsbestimmung 6

3.2. Bestandbeschreibung und -bewertung 6

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther

Anlage 2: Maßnahmenblatt für Kompensationsmaßnahme A3

Anlage 3: Lageplan zur Kompensationsmaßnahme A3

1. Vorbemerkungen

Nach mehrfachen Anläufen wurde im Juni 2017 das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) eingeleitet und letztendlich im Oktober 2021 mit der Bekanntmachung der Genehmigung kraft Gesetz abgeschlossen.

Im Zuge der dann begonnenen schrittweisen Umsetzung ergab sich bald die Notwendigkeit, den Planinhalt zu ändern und die innere Erschließung sowie einzelne Vorhabenbereiche an den wachsenden und zum Teil auch geänderten Bedarf anzupassen.

Aus diesem Grunde wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) im Zeitraum vom Mai 2023 bis zum Oktober 2024 das erste Mal geändert. Gleichzeitig fand auch ein Wechsel von Vorhabenträgern in einzelnen Vorhabengebieten statt, die aber im Einvernehmen mit der Gemeinde Werther im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB alle enthaltenen Umsetzungsverpflichtungen übernommen hatten.

Mittlerweile zeigt sich deutlich, dass gerade auf Grund der exponierten Lage des Areals an dem Kreuzungsbereich der A 38 / L 3080 (ehemalige B 80) und die damit verbundene hervorragende Anbindung des Standortes an das überregionale Verkehrsnetz eine besondere Standortgunst vorliegt, die für eine gezielte weitere wirtschaftliche Umsetzung des Standortkonzeptes steht.

Im letzten Jahr haben sich die äußeren Rahmenbedingungen wiederum geändert, so dass der Vorhabenträger „Hotel zur Hoffnung GmbH“ sich erneut mit einem Antrag an die Gemeinde Werther gewandt hat, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Interesse der weiteren geordneten positiven städtebaulichen Entwicklung auch im Interesse der Gemeinde Werther noch einmal zu ändern.

Das Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen – insbesondere den Hinweisen des TLVwA folgend – überarbeitet, um das 2. Planänderungsverfahren im 2-stufigen Vollverfahren (u.a. mit einem Grünordnungsplan und einem Umweltbericht) nun zügig weiter und zu Ende zu führen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nach wie vor um den Standort des bereits in Betrieb befindlichen Autohofes, welcher weiter bedarfsgerecht ausgebaut und nachverdichtet werden soll. Einen wichtigen Beitrag bildet dabei der weitere Ausbau der Elektro-Lade-Infrastruktur, was aus Sicht der Gemeinde Werther städtebaulich erforderlich ist, um den wachsenden Bedürfnissen des Durchgangsverkehrs auf der A 38 - neben der Tankstelle, sonstigen Dienstleistungen sowie Service- und Gastronomieeinrichtungen - Rechnung zu tragen.

2. Beschreibung der Bereiche und Flächen, auf denen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung ein höherer Eingriff erfolgen wird

Die Vorhabengebiete VG_2, VG_3, VG_5, VG_7 und VG_9 sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) nicht berührt und werden aus der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

Die eigentlichen inhaltlichen Änderungen der *2. Bebauungsplanänderung* liegen in den 2 gekennzeichneten Änderungsbereichen (im etwas größeren ***Planänderungsbereich „A“*** als auch im kleineren ***Planänderungsbereich „B“).***

Wo die 2 ***Planänderungsbereiche „A“ und „B“*** innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung liegen, wurde im nebenstehender Luftbildausschnitt dargestellt.

Folgende Grundstücksflächen in der Gemarkung Kleinwerther, Flur 1 sind betroffen:

im Planänderungsbereich „A“:
die Flurstücke 10/43 (teilweise), 10/44 (teilweise), 10/45 (teilweise), 12/18, 12/19 und 12/20

im Planänderungsbereich „B“
das Flurstück 10/58



Kartenquelle: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)
Darstellung ohne Maßstab

Der erste (etwas größere) ***Planänderungsbereich „A“*** liegt nördlich der inneren öffentlichen Haupterschließungsstraße und ordnet im Kern die VG_6-Fläche sowie Teile der VG_1- und der VG_8-Fläche neu. Zusätzlich entsteht die neue VG_{10}-Fläche. Darüber hinaus wird nördlich der VG_7-Fläche eine Ausfahrtsmöglichkeit für den Havarie-/Notfall aus dem Autohofstandort zur K 4 geschaffen. Die Größe des ***Planänderungsbereiches „A“*** beträgt insgesamt ca. 23.105 m².

Der zweite (kleinere) ***Planänderungsbereich „B“*** umfasst die Fläche des VG_4 und liegt im südwestlichen Bereich des Ursprungsplanes in der Fassung seiner 1. Änderung (an der L3080).

Geändert wird dort insbesondere nur die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Alle anderen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) in der Fassung seiner 1. Änderung innerhalb des VG_4 werden nicht geändert und bleiben unverändert rechtsverbindlich bestehen. Die Größe des ***Planänderungsbereiches „B“*** beträgt insgesamt ca. 4.965 m².

Alle anderen Festsetzungen außerhalb der 2 gekennzeichneten Änderungsbereiche wurden aus der rechtsverbindlichen *1. Bebauungsplanänderung* übernommen, um weiterhin die Transparenz und Übersichtlichkeit des Gesamtplanes zu gewährleisten.

Die grünordnerischen und landschaftsplanerischen Textlichen Festsetzungen (§ 5 (1) bis § 5 (7) des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) in der Fassung seiner 1. Änderung bleiben erhalten und werden grundsätzlich nicht geändert.

Lediglich die auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Vorhabengebietsfläche VG_8 wurde im Ergebnis des grundlegend überarbeiteten Niederschlagswasserkonzeptes um ca. 5.405 m² reduziert.

Die Textliche Festsetzung § 5 (8) des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) in der Fassung seiner 1. Änderung betrifft die externen Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 und wurde im Hinblick auf die 2. Bebauungsplanänderung nur entsprechend angepasst und aktualisiert.

Um den mit der 2. Bebauungsplanänderung verbundenen höheren naturschutzrechtlichen Eingriff auszugleichen, wurde eine 3. externe Ausgleichsmaßnahme A3 erforderlich (siehe neu formulierte Textliche Festsetzung § 5 (9), auf die hier im Grünordnungsplan näher und ausführlich eingegangen wird.

Im Ergebnis der vollständigen Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert, so dass dauerhaft *keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu befürchten sind.

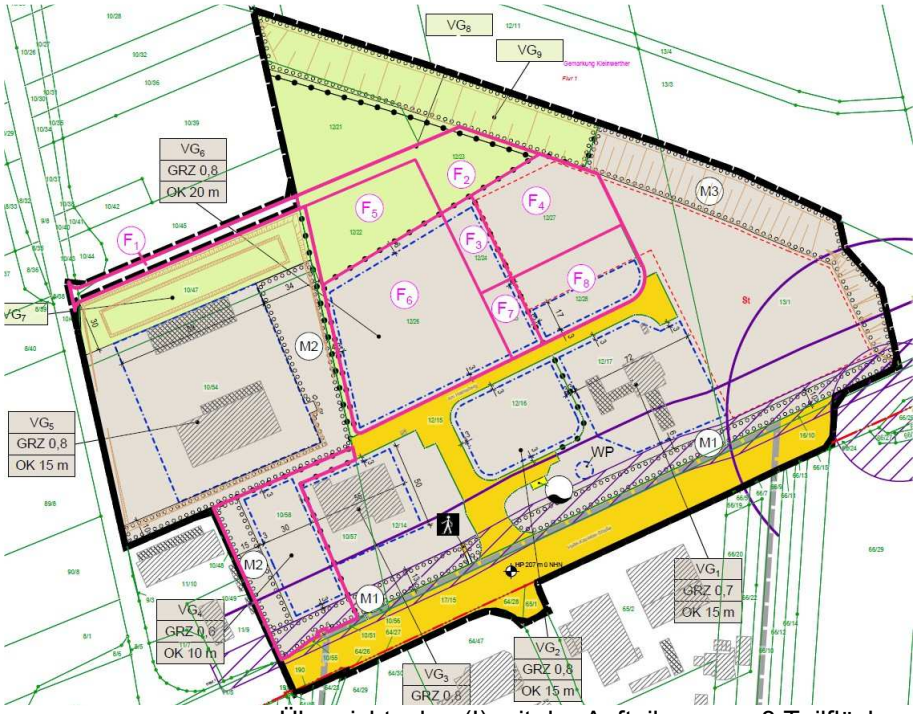
In den nebenstehenden Übersichtsplänen wurde der Planänderungsbereich „A“ in 8 Teilflächen (F_1 bis F_8) weitergehend gegliedert, um in der Folge die Änderungen im Hinblick auf die höhere Inanspruchnahme von Grund und Boden besser gegenüber stellen und bewerten zu können.

Im oberen Übersichtsplan (I) wurde der Planinhalt der rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplanänderung darunter gelegt; im unteren Übersichtsplan (II) der Planinhalt des Entwurfs der 2. Bebauungsplanänderung.

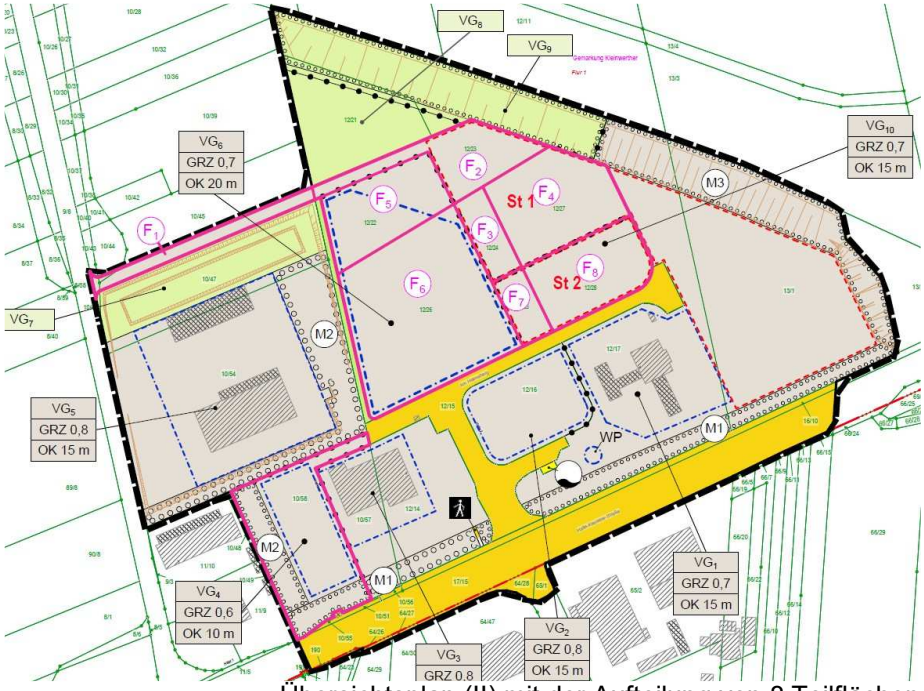
In den Tabellen auf der nächsten Seite die 8 Teilflächen erläutert und im Hinblick auf die höhere Inanspruchnahme von Grund und Boden – ausgelöst durch die 2. Bebauungsplanänderung – gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die 2. Bebauungsplanänderung 3.344 m² mehr Grundstücksflächen durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Die erarbeitete Kompensationsbilanz ist Bestandteil des Grünordnungsplanes in der Anlage 3 der Begründung.



Übersichtsplan (I) mit der Aufteilung von 8 Teilflächen
(Planunterlage: rechtsverbindliche 1. Bebauungsplanänderung)



Übersichtsplan (II) mit der Aufteilung von 8 Teilflächen
(Planunterlage: Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung)

<u>Die Flächengrößen der 8 untersuchten Teilflächen betragen:</u>

- TF_1: 1.070 m²
- TF_2: 2.435 m²
- TF_3: 1.050 m²
- TF_4: 3.690 m²
- TF_5: 2.970 m²
- TF_6: 8.110 m²
- TF_7: 840 m²
- TF_8: 2.949 m²

Die Gesamtflächengröße der Planänderungsbereiche „A“ und „B“ beträgt: 28.070 m².

Im Planänderungsbereich „B“ ändert sich im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Grund und Boden nichts.

Vorhaben-gebiete (VG)	Teilflächen (TF) gemäß Übersichts-Plan	Flächen-anteil aus der 1. Änderung	GRZ	GRZ-relevante Fläche	Zuwachs / Verlust durch die 2. Änderung	GRZ	GRZ-relevante Fläche Zuwachs / Verlust	neue Gesamt-fläche	davon GRZ-relevant	Anteil (%)
VG_1	TF4, TF8	6.630 m²	0,7	4.641 m²	0 m²	0,7	0 m²	**8.245 m²**	**5.772 m²**	**29,4%**
	TF1, TF2				3.505 m²	0,7	2.454 m²			
	TF3				1.050 m²	0,7	735 m²			
	TF8				-2.940 m²	0,7	-2.058 m²			
VG_4		4.965 m²	0,6	2.979 m²	0 m²	0,6	0 m²	**4.965 m²**	**2.979 m²**	**17,7%**
VG_6	TF3, TF6, TF7	10.000 m²	0,8	8.000 m²	0 m²	-0,1	-1.000 m²	**11.080 m²**	**7.567 m²**	**39,5%**
	TF3,TF7				-1.890 m²	0,8	-1.512 m²			
	TF5				2.970 m²	0,7	2.079 m²			
VG_{10}	TF8	0 m²	0,7	0 m²	2.940 m²	0,7	2.058 m²	**3.780 m²**	**2.646 m²**	**13,5%**
	TF7	0 m²	0,8	0 m²	840 m²	0,7	588 m²			
VG_8 (Teilfläche)		5.405 m²		0,0	-5.405 m²		0 m²			
Summe:		**27.000 m²**		**15.620 m²**	**1.070 m²**		**3.344 m²**	**28.070 m²**	**18.964 m²**	**100,0%**

3. Eingriffsbeurteilung

3.1. Begriffsbestimmung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden; nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder – soweit dies nicht möglich ist – durch eine Ersatzzahlung in Geld zu kompensieren (§ 15 BNatSchG).

3.2. Bestandbeschreibung und -bewertung

Auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen der Flächen des rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplanänderung wurden die mit der 2. Bebauungsplanänderung verbundenen ökologischen Werteveränderungen ermittelt und gegenübergestellt und das zu erwartende Kompensationsdefizit ermittelt.

Das betrifft in erster Linie – wie bereits zuvor dargestellt – die Flächen im Planänderungsbereich „A“, da die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Planänderungsbereich „B“ weder erhöht noch verkleinert wird.

Die nachfolgende Tabelle liegt in der Anlage 1 des Grünordnungsplanes in größerer Darstellung zur besseren Lesbarkeit noch einmal bei.

Kompensationsbilanz

Ökologische Flächenbewertung im rechtsverbindlichen VBP Autohof (Werther) in der Fassung seiner 1. Änderung (Ausgangswert)

				VG 1 (alt) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 1 (alt) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)	VG 6 (alt) (überbaubar) GRZ 0,8 (0 öW)	VG 6 (alt) (nicht überbaubar) GRZ 0,2 (20 öW)	VG 8 (alt) Grünfläche (30 öW)			LaWi Fläche im Außenbereich (20 öW)	ökologische Wertpunkte (öW)
neues VG 1	8.245 m²	TF1	1.070 m²								21.400 öW	21.400
		TF2	2.435 m²					73.050 öW				73.050
		TF3	1.050 m²			0 öW	4.200 öW					4.200
		TF4	3.690 m²	0 öW	22.140 öW							22.140
neues VG 6	11.080 m²	TF5	2.970 m²					89.100 öW				89.100
		TF6	8.110 m²			0 öW	32.440 öW					32.440
neues VG 10	3.780 m²	TF7	840 m²			0 öW	3.360 öW					3.360
		TF8	2.940 m²	0 öW	17.640 öW							17.640
Summe:	23.105 m²		23.105 m²								Summe Ausgangswert (Bestand):	263.330

Ökologische Flächenbewertung im VBP Autohof (Werther) in der Planfassung seiner 2. Änderung (Planwert)

				VG 1 (neu) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 1 (neu) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)	VG 6 (neu) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 6 (neu) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)	VG 10 (neu) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 10 (neu) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)		LaWi Fläche im Außenbereich	
neues VG 1	8.245 m²	F1	1.070 m²	0 öW	6.420 öW							6.420
		F2	2.435 m²	0 öW	14.610 öW							14.610
		F3	1.050 m²	0 öW	6.300 öW							6.300
		F4	3.690 m²	0 öW	22.140 öW							22.140
neues VG 6	11.080 m²	F5	2.970 m²			0 öW	17.820 öW					17.820
		F6	8.110 m²			0 öW	48.660 öW					48.660
neues VG 10	3.780 m²	F7	840 m²					0 öW	5.040 öW			5.040
		F8	2.940 m²					0 öW	17.640 öW			17.640
Summe:	23.105 m²		23.105 m²								Summe nach der Umsetzung der Planung:	138.630
											Kompensationsdefizit:	-124.700

Das berechnete Kompensationsdefizit von -124.700 ökologischen Wertpunkten auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell kann im Plangebiet des naturschutzrechtlichen Eingriffs nicht ausgeglichen werden.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, eine externe Ausgleichsmaßnahme (A3) zur weiteren Entsiegelung des Riethgrabens im Bereich der Güllebecken zwischen Großwerther und Steinbrücken im Bereich der Station 4+600 – 5+380 um 780 m durchzuführen. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB. Der Riethgraben befindet sich im Gemeindeeigentum.

Fläche in m²	Biotop Bestand				Biotop Planung			
	bestehender Biotoptyp	Code	Wert	Summe	geplanter Biotoptyp	Code	Wert	Summe
6.240	Stark ausgebauter Bach	2213	15	93.600	Bach, mittlere Strukturdichte	2212	35	218.400
								124.800

Im Ergebnis der Bewertung geht nach Überlagerung der Bestands- und Planungsebene bei der Maßnahme A3 ein positiver Verrechnungswert in Höhe von +124.800 Punkten hervor, so dass der naturschutzrechtliche Eingriff ausgeglichen werden kann.

Nordhausen / Werther, September 2026

Kompensationsbilanz

Anlage 1

Ökologische Flächenbewertung im rechtsverbindlichen VBP Autohof (Werther) in der Fassung seiner 1. Änderung (Ausgangswert)

				VG 1 (alt) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 1 (alt) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)	VG 6 (alt) (überbaubar) GRZ 0,8 (0 öW)	VG 6 (alt) (nicht überbaubar) GRZ 0,2 (20 öW)	VG 8 (alt) Grünfläche (30 öW)			LaWi Fläche im Außenbereich 1 (20 öW)	ökologische Wertpunkte (öW)
neues VG 1	8.245 m²	TF1	1.070 m²								21.400 öW	21.400
		TF2	2.435 m²					73.050 öW				73.050
		TF3	1.050 m²			0 öW	4.200 öW					4.200
		TF4	3.690 m²	0 öW	22.140 öW							22.140
neues VG 6	11.080 m²	TF5	2.970 m²					89.100 öW				89.100
		TF6	8.110 m²			0 öW	32.440 öW					32.440
neues VG 10	3.780 m²	TF7	840 m²			0 öW	3.360 öW					3.360
		TF8	2.940 m²	0 öW	17.640 öW							17.640
Summe:	**23.105 m²**		**23.105 m²**								**Summe Ausgangswert (Bestand):**	**263.330**

Ökologische Flächenbewertung im VBP Autohof (Werther) in der Planfassung seiner 2. Änderung (Planwert)

				VG 1 (neu) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 1 (neu) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)	VG 6 (neu) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 6 (neu) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)	VG 10 (neu) (überbaubar) GRZ 0,7 (0 öW)	VG 10 (neu) (nicht überbaubar) GRZ 0,3 (20 öW)		LaWi Fläche im Außenbereich	
neues VG 1	8.245 m²	F1	1.070 m²	0 öW	6.420 öW							6.420
		F2	2.435 m²	0 öW	14.610 öW							14.610
		F3	1.050 m²	0 öW	6.300 öW							6.300
		F4	3.690 m²	0 öW	22.140 öW							22.140
neues VG 6	11.080 m²	F5	2.970 m²			0 öW	17.820 öW					17.820
		F6	8.110 m²			0 öW	48.660 öW					48.660
neues VG 10	3.780 m²	F7	840 m²					0 öW	5.040 öW			5.040
		F8	2.940 m²					0 öW	17.640 öW			17.640
Summe:	**23.105 m²**		**23.105 m²**								**Summe nach der Umsetzung der Planung:**	**138.630**

Kompensationsdefizit: **-124.700**

Maßnahmenblatt zur externen Kompensationsmaßnahme A3 (Entfernung einer Bachlaufbefestigung auf einer Länge von 780 m)	**Anlage 2**

Um den Eingriff zu kompensieren, ist die Erweiterung der Entsiegelung des Riethgrabens im Bereich der Güllebecken zwischen Großwerther und Steinbrücken im Bereich der Station 4+600 – 5+380 um 780 m geplant.





Riethgraben am Güllebecken Station 4+600 und 5+380

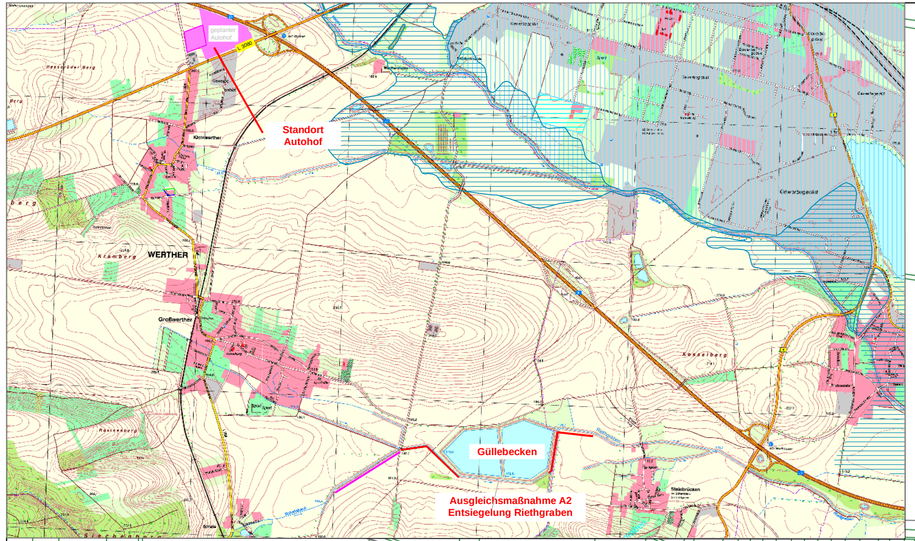
Die zu entsiegelnde Fläche ergibt sich aus jeweils 3 m breiten Böschungsflächen und 2 m breiter Sohle (3 m + 2 m + 3 m = 8 m).

Somit werden 780 m x 8 m = 6.240 m² entsiegelt.

Tabelle zur Kompensationsbilanz: Maßnahme A 3 Entsiegelung Riethgraben:

Fläche in m²	Biotop Bestand				Biotop Planung			
	bestehender Biotoptyp	Code	Wert	Summe	geplanter Biotoptyp	Code	Wert	Summe
6.240	**Stark ausgebauter Bach**	**2213**	**15**	**93.600**	**Bach, mittlere Strukturdichte**	**2212**	**35**	**218.400**
								124.800

Im Ergebnis der Bewertung geht nach Überlagerung der Bestands- und Planungsebene bei der Maßnahme A3 ein positiver Verrechnungswert in Höhe von +124.800 Punkten hervor.



Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: NHN

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Ingenieurbüro Meinecke GmbH
Bochumer Straße 22 | 99734 Nordhausen
Tel.: 03631 47 65 890 | Fax: 03631 47 65 891
E-Mail: info@ib-meinecke.de

Datum: 21.09.2026 | bearbeitet: Maulhardt | geprüft:

Auftraggeber:

Hotel zur Hoffnung GmbH
An der Brückenmühle 24
99734 Nordhausen

Bauvorhaben:
Autohof Werther

Bestätigung des Bauherren:

Darstellung:
Ausgleichsmaßnahme im Zuge 2.Änderung B-Plan

Maßstab: M 1 : 5.000

Blatt: 1

Pfad: H:\Werther\Autohof\Ausgleich\Lageplan_Rietgraben_LBP_21092026.dwg