

UMWELTBERICHT

zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 01.08.2025

VORHABEN

Bebauungsplan „Am Schleidsberg“ – 3. BA
mit
2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“

LANDKREIS

Wartburgkreis

VORHABENSTRÄGER

Stadt Geisa
Marktplatz 27
36419 Geisa

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 01.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	6
2	Projektwirkungen	9
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	10
3.1	Schutzgut Fläche	10
3.2	Schutzgut Boden	12
3.3	Schutzgut Klima/Luft	16
3.4	Schutzgut Wasser	17
3.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
3.6	Schutzgut Landschaft	26
3.7	Schutzgut Mensch	27
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
3.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	32
3.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	33
4	Kompensationskonzept/Eingriffsregelung	33
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation	35
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	35
6.2	Kompensation – Externe Ersatzmaßnahmen	38
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
8	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
11	Quellen	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzung im Überblick (vgl. Abb. 1, S. 10)	5
Tab. 2: Auflistung der Fachgesetze und Fachpläne mit Umweltrelevanz	6
Tab. 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Fläche (vgl. Kap. 6.1, S. 35).....	11
Tab. 4: Bodenfunktionen gem. Kartendienst des TLUBN (2025).....	14
Tab. 5: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Boden (vgl. Kap. 6.1, S. 35)	15
Tab. 6: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Klima/Luft (vgl. Kap. 6.1)	17
Tab. 7: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Wasser (vgl. Kap. 6.1, S. 35)	19
Tab. 8: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet nach TMLNU 1999	20
Tab. 9: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (vgl. Kap. 6.1, S. 35)	25
Tab. 10: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Landschaft (vgl. Kap. 6.1, S. 35)	26
Tab. 11: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Mensch (vgl. Kap. 6.1, S. 35)..	29
Tab. 12: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Kultur- und Sachgüter (vgl. Kap. 6.1, S. 35)	32
Tab. 13: Bilanzierung nach TMLNU (2005) – Bestand und Planung	34
Tab. 14: Übersicht der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation	35
Tab. 15: Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen – Bestand und Planung	40
Tab. 16: Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wirkungen der Planung	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Bestandsplan gem. tatsächlicher Nutzung und gem. rechtskräftig zulässiger Nutzung gem. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit Legende (Bewertung gem. „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005) in Verbindung mit „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Juli 1999)).....	10
Abb. 2: Ausschnitt aus der Bodengeologischen Konzeptkarte (BGKK100) für den Geltungsbereich (Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.01.2025).....	13
Abb. 3: Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad für Raum- und Bauleitplanung (M242) im Bereich des Geltungsbereiches (Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.05.2025)	14
Abb. 4: Erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen im Bereich des Geltungsbereiches (Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.01.2025).....	15
Abb. 5: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005)	20
Abb. 6: Offener Graben im Osten.....	20
Abb. 7: Ackernutzung	21
Abb. 8: Wiese (BC, 18.11.2024).....	21
Abb. 9: Weide (BC, 31.05.2024)	21
Abb. 10: Brennnesselstreifen (BC, 18.11.2024).....	22
Abb. 11: Gehölz entlang Graben (BC, 18.11.2024)	22

Abb. 12: Gehölzreihe entlang bestehendem Gewerbegebiet, Blick von der B278 (31.05.2024).....	23
Abb. 13: Streuobststreifen entlang Graben (BC, 18.11.2024)	23
Abb. 14: Zufahrt von der L 1026 (BC, 18.11.2024)	24
Abb. 15: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Altstadt (im Vordergrund – bestehende Gewerbebebauung, BC, 18.11.2024).....	30
Abb. 16: Kulturdenkmale und Denkmalensemble im Bereich Geisa; Quellen: Denkmäler – Stadt Geisa // Digitale Topographische Karte (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie).....	31
Abb. 17: Lageplan Ausgleichsflächen Gesamtübersicht (ohne Maßstab, Quelle: GDI-Th / GeoBasis-DE / BKG 2025)	39

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 BauGB.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Geisa liegen die bestehenden bebauten Gewerbegebiete Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ und Bebauungsplan „Am Schleidsberg“. Der Stadt Geisa liegen Anfragen nach gewerblichen Bauflächen sowohl durch ansässige als auch externe Unternehmen vor. Im Hinblick diese Nachfrage beabsichtigt die Stadt Geisa eine Erweiterung dieser beiden bestehenden Gewerbegebiete in nördliche Richtung.

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 16.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von rd. 12,2 ha:

Tab. 1: geplante Flächennutzung im Überblick (vgl. Abb. 1, S. 10)

Nutzungsarten	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Weide (Gewerbefläche „Gewerbegebiet Nord“, GRZ 0,9)	4.639	
Weide (Eingrünung „Gewerbegebiet Nord“)	751	
Graben	1.518	1.312
Acker	106.918	
Grünland frisch-mäßig trocken (Weide)	1.315	
Grünland frisch-mäßig trocken	2.367	
Saum nitrophytisch	96	
Wiesensaum (privat + öffentlich)	938	3.920
Gebüsch mit Bäumen	248	
Baumreihe	757	
Streuobst, jung bis mittelalt	332	
befestigte Einfahrt	77	
Schotterweg	2.345	
Feuchtstaudenflur, ruderal		654
Hecke (privat + öffentlich)		4.809
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		100.933
Flächen Infrastruktur		4.333
Hauptverkehrsstraße (Straße + Gehweg)		4.995
Wirtschaftsweg		1.345
	122.301	122.301

Zusätzlich werden 18,75 ha Waldfläche dem Bebauungsplan "Am Schleidsberg – 3. BA" mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ als Ersatzflächen gem. § 15 Abs. 2 BauGB zugewiesen (vgl. Kap. 6.2, S. 38).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den gegenständlichen Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Tab. 2: Auflistung der Fachgesetze und Fachpläne mit Umwelrelevanz

Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen, durch Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung - Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang 	§ 1a (2) BauGB § 1 (6) Nr. 7a BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen - Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 2 BBodSchG) 	§§ 1, 2, 3 u. 4 BBodSchG, ThürBodSchG
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. - Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden 	§ 1 (5) BauGB § 1 (6) 7 BauGB § 1a (5) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen 	§1 (3) Nr. 4 BNatSchG
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden - Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen 	§ 1 (6) 7h BauGB § 1a (5) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen 	§1 u. 2 BNatSchG
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern 	§ 1a (1) WHG

	- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten	§ 2 (1) BNatSchG
	- Regenwasserbehandlung	DWA-A 102
Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	- Schutz der biologischen Vielfalt - Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume - Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, geschützte Biotop, LSG, geschützter Grünbestand	§ 1 (6) Nr. 7a BauGB § 1a BauGB
	- Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder im betroffenen Naturraum zu ersetzen - Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten	§§ 14 BNatSchG §§ 1, 9, 15, 19, 20, 21, 44 BNatSchG
	- „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“: Schutz der bestehenden Gehölz- und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen	DIN 18920
Landschaft	- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion	§ 1 (6) 7 und 1a BauGB
	- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ist zu sichern	§ 1 (1) Nr. 3 BNatSchG
Mensch / menschliche Gesundheit / Erholung	- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	§ 1 (6) 7 und 1a BauGB
	- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung	DIN 18005
	- Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft aufgrund ihres eignen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich; Sicherung von Vielfalt, Schönheit und Eigenart sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	BNatSchG, ThürNatG
Kultur- und Sachgüter	- Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen	§ 1 (6) 7, § 1a (3) BauGB
	- Erhalt von Kulturdenkmälern	ThürDSchG

1.2.2 Vorgaben Regionalplanung

Die Stadt Geisa ist Teil des Regionalplans Südwestthüringen 2012. Die Vorgaben der Regionalplanung sind dem Kapitel 4.2 der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung zu entnehmen.

1.2.3 Natura 2000

In der Umgebung des Plangebietes liegen das FFH-Gebiet „Ulster“ (ca. 200 m Entfernung) sowie das FFH-Gebiet „Rasdorfer Berg“ (ca. 1,1 km Entfernung). Beide Flächen sind ebenfalls Teil des Vogelschutzgebietes „Thüringische Rhön“.

Gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (03.12.2024) sind das westlich gelegene FFH- und Vogelschutzgebiet ausreichend weit entfernt, sodass hierfür keine gesonderten Untersuchungen notwendig sind.

1.2.4 Biosphärenreservat „Rhön“ und Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“

Die betroffene Fläche liegt sowohl im Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“ als auch im Biosphärenreservat „Rhön“. Für das Landschaftsschutzgebiet gibt es keinen Landschaftspflegeplan, es gelten somit nur die allgemeinen Bestimmungen des § 36 ThürNatG. Für das Biosphärenreservat gibt es hingegen eine umfassende Regelung in Form der Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Rhön vom 19. August 2024 (ThürBR-VO Rhön). Die ThürBR-VO Rhön ist somit die speziellere Norm und geht den Bestimmungen über das Landschaftsschutzgebiet Rhön vor.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung liegt in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservats. Die Entwicklungszone dient gem. § 2 ThürBR-VO Rhön *„insbesondere der Entwicklung und Erforschung innovativer und die Naturgüter schonenden Wirtschaftsweisen sowie dem Erhalt des besonderen Gebietscharakters der Landschaft und wegen deren besonderer kulturhistorischer Bedeutung sowie der Förderung der landschaftsbezogenen Erholung“*. Gem. § 3 ThürBR-VO Rhön sind in der Entwicklungszone *„außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und eines Umkreises von 40 m um diese sowie außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen und von Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB alle Handlungen verboten, die den Gebietscharakter verändern oder dem besonderen Schutzzweck nach § 2 Abs. 4 bis 8 zuwiderlaufen. [...]“*.

Aufgrund der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes tritt somit kein Verbot gem. § 3 ThürBR-VO Rhön ein. Eine Ausnahme oder Befreiung oder eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist demnach, gem. Rückmeldung Untere Naturschutzbehörde (28.04.2025), nicht erforderlich. Eine Abstimmung hierzu mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgesehen.

1.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 15 ThürNatG sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. In unmittelbarer Entfernung liegen drei Flächen der Offenlandbiotop-Kartierung (OBK), welche aber durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Es handelt sich hierbei überwiegend um den Biotoptyp *„Streuobstbestand auf Grünland; Unterwuchs (100%)“*.

Der Flusslauf der „Ulster“ ist als gesetzlich geschütztes Biotop i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 15 ThürNatG - *„Fluss, strukturreich (= naturnaher Fluss) (70%); Baumreihe, Laubholz-Reinbestand (30%)“* ausgewiesen. Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2 Projektwirkungen

Die Auswirkungen von Bauvorhaben können wie folgt unterschieden werden:

- **Baubedingte Auswirkungen:** Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können: z.B. Baubetrieb, (Zwischen-)Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Lärm-Emission, Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung, Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren
- **Anlagebedingte Auswirkungen:** Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus der zulässigen Überbauung und Versiegelung selbst und gehen über die Bauphase hinaus. Sie sind langfristig und dauerhaft: z.B. Boden-Versiegelung, Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung, Geländemodellierung, Beeinträchtigung klimarelevanter Luftströmungen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- **Betriebsbedingte Auswirkungen:** Als betriebsbedingt sind jene Wirkfaktoren anzuführen, die durch den Betrieb der zulässigen Nutzungen des Gewerbegebietes entstehen: z.B. Emissionen, Unfälle mit gefährlichen Stoffen, Barrierewirkungen / Trenneffekte, Tierkollisionen, Abwasser, Müll

Für die einzelnen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt im Anschluss eine kurze Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation vor Ort. Danach werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die in Frage kommenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

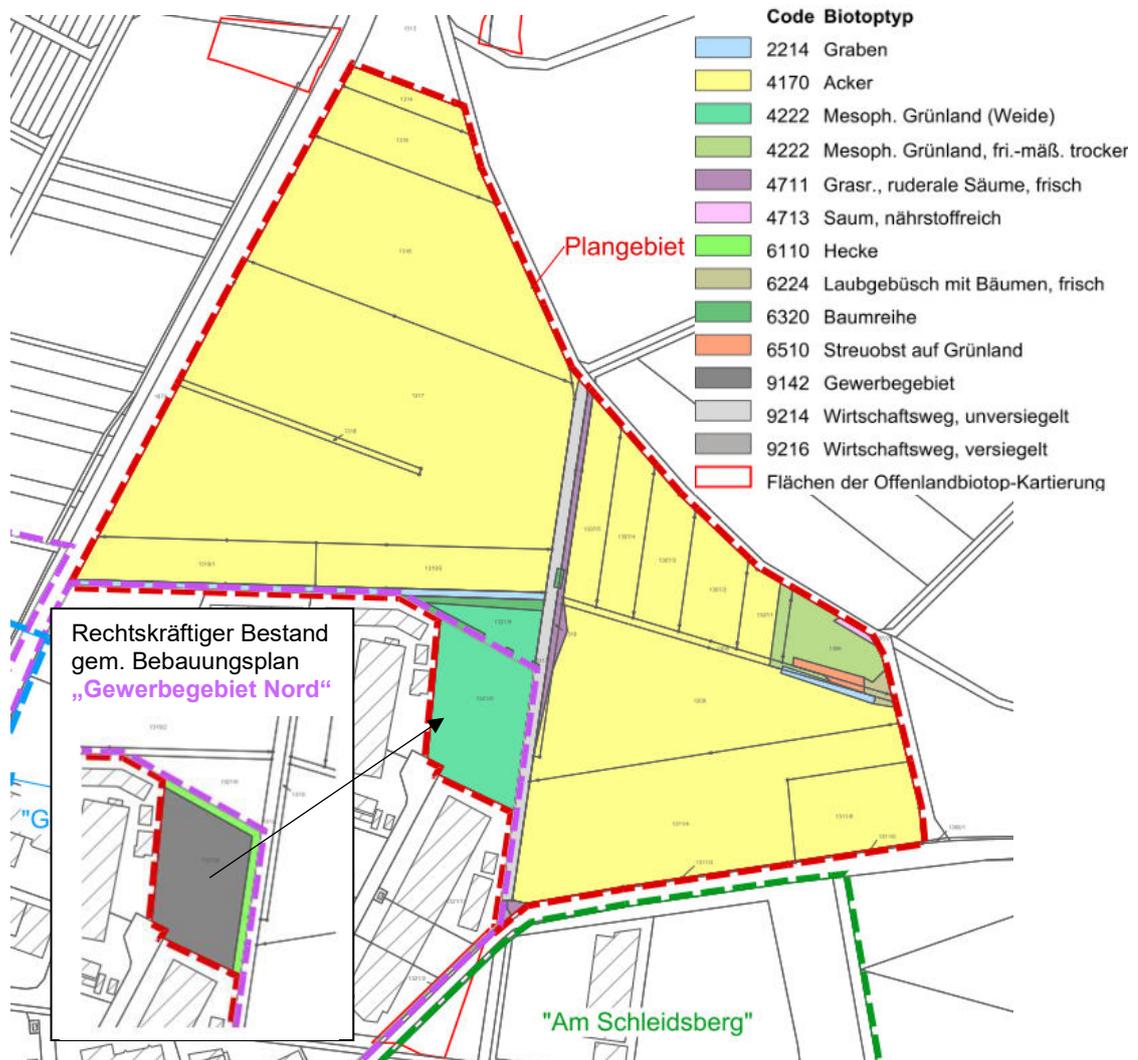


Abb. 1: Bestandsplan gem. tatsächlicher Nutzung und gem. rechtskräftig zulässiger Nutzung gem. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit Legende (Bewertung gem. „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005) in Verbindung mit „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Juli 1999))

3.1 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

3.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird vorwiegend als Ackerfläche und Grünland (teilweise Weidenutzung) genutzt. Von Norden nach Süden verläuft zentral ein Wirtschaftsweg, der von Säumen begleitet wird. Im nordwestlichen Bereich besteht eine Nutzung als Streuobstwiese, welche von

Gehölzen und Hecken eingerahmt wird. Von Osten nach Westen verläuft ein Entwässerungsgraben, der in Abschnitten verrohrt ist.

Der Geltungsbereich überschneidet sich im südlichen Bereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“. In diesem Bereich ist die Nutzung als Gewerbegebiet (GRZ 0,9) zulässig und eine Eingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. (vgl. Abb. 1, S. 10)

Es werden ca. 12,23 ha überplant, dabei werden ca. 10,69 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Ca. 0,54 ha sind bereits Teil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“.

Der FNP der Stadt Geisa wird im Parallelverfahren geändert, sodass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von 12,23 ha durch Überplanung
- Baubedingt: -
- Betriebsbedingt: -

3.1.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Fläche (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Flächenanordnung in vorgeprägten Bereichen (vgl. Kap. 1.4 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung)	X		X
Nutzung vorhandener Strukturen (vgl. Kap. 5.6, 4.4 und 4.5 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung)	X		X
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.1.4 Ergebnis

Durch den Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet eine Fläche von ca. 12,23 ha überplant. Wobei im Bestand bereits 0,54 ha der Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

Für das Gewerbegebiet wird v.a. landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Da das Gewerbegebiet insbesondere große Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf ansprechen soll bzw. bereits Anfragen hierfür vorliegen, ist der Flächenverbrauch dementsprechend hoch.

Die Kompensation erfolgt über die Berechnung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005). Durch die Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen im Wald, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

3.2 Schutzgut Boden

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Gem. § 202 BauGB ist der Mutterboden „in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt anhand der einzelnen Bodenfunktionen. Zur Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs wird das Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) genutzt. Dieses basiert auf einem multifunktionalen Ansatz und ist für Böden, die nicht besonders selten bzw. wertvoll sind, ausreichend.

Der Kartendienst des TLUBN stellt Daten zu verschiedenen Bodenfunktionen zur Verfügung. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) empfiehlt die Bodenfunktionen „Lebensraum“, „Bestandteil des Naturhaushaltes“, „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ und „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ zu bewerten. Zusätzlich erfolgt eine Gesamtbewertung der Funktionen zur besseren Nutzbarkeit. (vgl. LABO 2009)

3.2.1 Bestandsbeschreibung

Geologie

Das Relief der Vorderen Rhön ist relativ schwach ausgeprägt und liegt zwischen 200 und 600 m über NN. Der geologische Untergrund des Plangebiets setzt sich zusammen aus Oberem Buntsandstein, welcher teilweise durch weichselzeitlichen Löß überdeckt ist, sowie unterem und mittlerem Muschelkalk. Der mittlere Muschelkalk ist teilweise mit luviatilen Ablagerungen (Auesedimente) des Holozän überdeckt. (vgl. GÜK200)

Gem. Geologischer Karte (GK25) liegen im Großteil des Geltungsbereiches 0 – 5 m mächtige Schichten von weichselzeitlichem Löß, Lößlehm, Lößderivate und lößdominierte Fließerden vor. Im hängigeren, nördlichen Bereich schließen Fließerden (vorwiegend aus Kalkstein), Wellenkalke und Oolithbänke an. Im nordwestlichen und südöstlichen Bereich liegen kleine Vorkommen von Mittelterrassenschotter der Ulster (Obere Mittelterassen) vor.

Boden

Das nördliche Plangebiet liegt innerhalb der „Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an Kalkstein, regional im Wechsel mit Lösslehm und anderen Decksedimenten“ (BGL 8.4), das südliche Plangebiet liegt innerhalb der „Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an Ton- und Schluffstein“ (BGL 9.3) (BGR, 2022).

Gem. Bodenübersichtskarte (BUEK 200, Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.01.2025) liegt das Plangebiet im Übergang zwischen Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden aus Lössfließerde im Norden und Pseudogley-Parabraunerden, Parabraunerden und Pseudogley aus Lössfließerden.

Der Boden im Planungsgebiet liegt gem. BGKK-100-TH vorrangig als lössartiger Hanglehm (Braunerde, Pararendzina und Kolluvisol) vor (vgl. Abb. 2). Dieser besteht aus teils grus- und schuttführendem (Kryo-)Löss und Hanglöss (Gehängelehm) über z. T. tiefem Verwitterungs-substrat. In den nördlichen, hängigeren Bereichen liegt stark steiniger Lehm des unteren Muschelkalks (Rendzina, Braunerde-Rendzina, Syrosem) vor. Er besteht aus grus- und schuttreichem Verwitterungslehm und Lehmschutt und liegt flachgründig über Kalk- und Kalkmergelstein. Im Südosten liegt kleinflächig Ton bis lehmiger Ton aus dem Oberen Buntsandstein (Röt) vor, der aus schweren, überwiegend kalkhaltigen Böden (Rendzina und Pelosol, teils Braunerde-Pelosol) besteht.

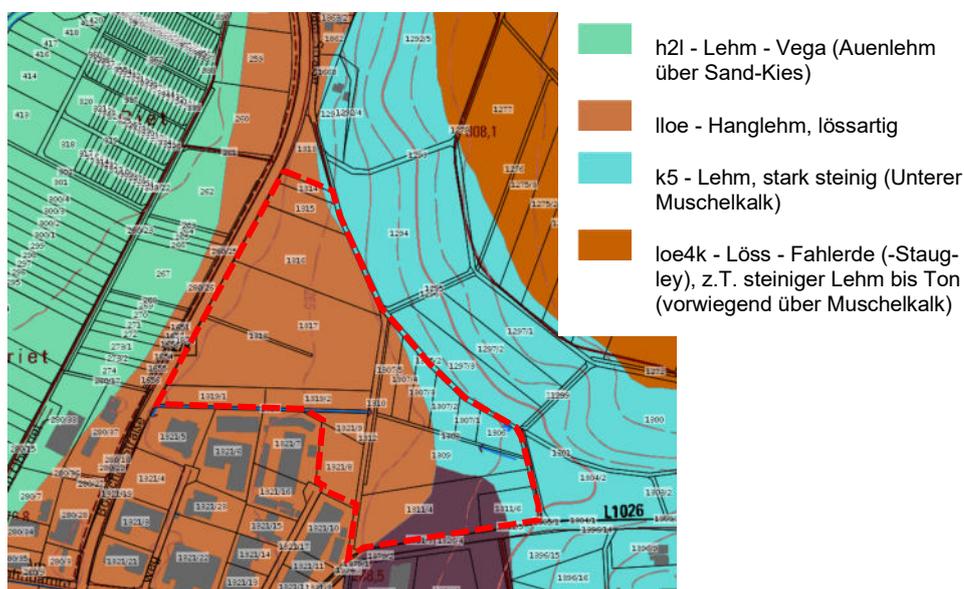


Abb. 2: Ausschnitt aus der Bodengeologischen Konzeptkarte (BGKK100) für den Geltungsbereich (Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.01.2025)

Gem. Angaben im Kartendienst des TLUBN zur Gesamtbewertung (M242) werden für die Gesamtbewertung die in Tabelle 4 aufgeführten Bodenteilfunktionen einbezogen.

Der Kartendienst des TLUBN (Abfrage 13.01.2025) gibt für das Plangebiet folgende bodenfunktionsbezogene Auswertungen von Bodenschätzungsdaten an:

Tab. 4: Bodenfunktionen gem. Kartendienst des TLUBN (2025)

Bodenteilfunktion	Auswertung (0 nicht bewertet bis 5 sehr hoch)
"Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Biotopentwicklungspotential (M241)	Mittel (3)
"Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Ertragspotential (M238)	flacherer westlicher Bereich: hoch (4) restlicher Bereich: mittel (3) und kleinflächig gering (2)
"Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" - Kriterium Wasserspeichervermögen (M239)	flacherer westlicher Bereich: mittel (3) restlicher Bereich: gering (2) und kleinflächig sehr gering
"Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium" - Kriterium Nitratrückhalt (M244)	flacherer westlicher Bereich: mittel (3) Im restlichen Bereich: gering (2)
Gesamtbewertung (M242; Raum- und Bauleitplanung)	Westlicher Bereich: mittel (3) Östlicher Bereich: gering (2) Südöstliche Ecke: sehr gering (1)

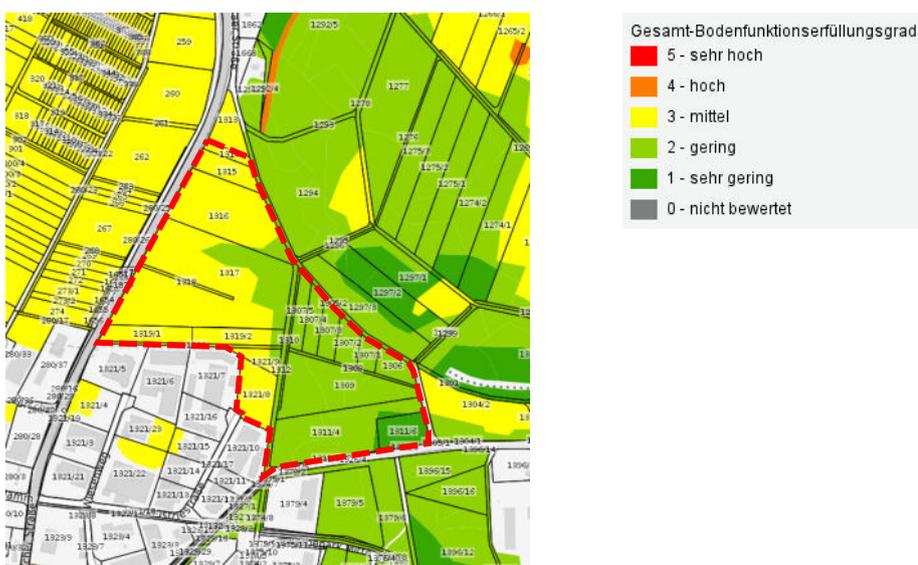


Abb. 3: Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad für Raum- und Bauleitplanung (M242) im Bereich des Geltungsbereiches (Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.05.2025)

Archivfunktion

Der Boden im Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen. Werden während der Bauarbeiten Bodenfunde gemacht, sind diese der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (vgl. Kap. 3.8).

Potenzielle Erosionsgefährdung

Eine potenzielle Erosionsgefährdung des Umfeldes besteht vor allem im östlichen hängigen Bereich (vgl. Abb. 4). Das Plangebiet selbst weist im nordwestlichen Bereich eine hohe bis äußerst hohe Erosionsgefährdung auf.

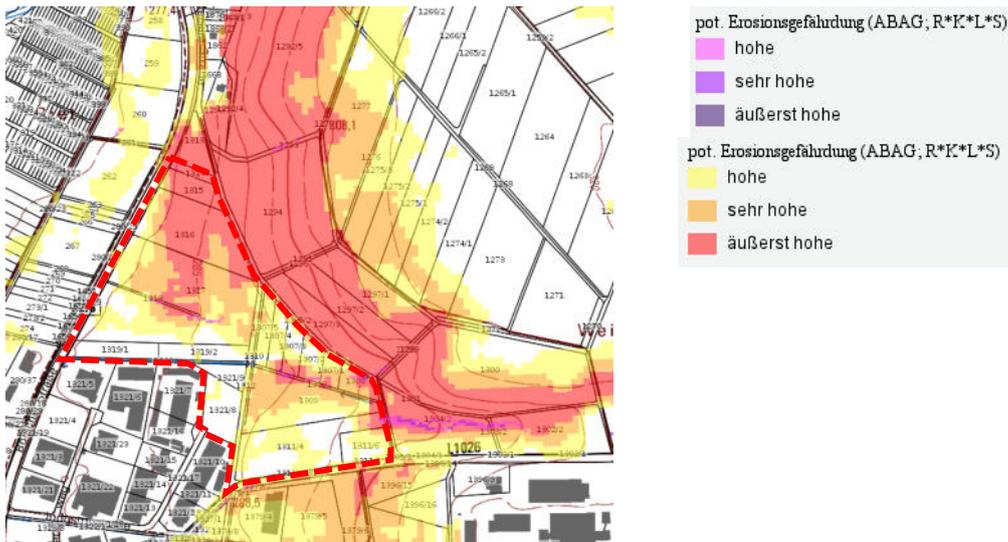


Abb. 4: Erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen im Bereich des Geltungsbereiches (Kartendienst des TLUBN; Abfrage 13.01.2025)

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, um ggf. geeignete Maßnahmen zu koordinieren und einzuleiten.

3.2.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Verdichtung und Umlagerung von unversiegeltem Boden
- Anlagebedingt: Verlust der Funktionserfüllung durch Teil- und Vollversiegelung
- Betriebsbedingt: -

3.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 5: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Boden (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Nutzung vorhandener Strukturen (vgl. Kap. 5.6, 4.4 und 4.5 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung)	X		X
Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.0)		X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Hinweis Bauverfahren			X
Hinweis Niederschlagswasser			X
Hinweis Altlasten			X
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.2.4 Ergebnis

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen, weshalb eine Prüfung von alternativen Planmöglichkeiten (vgl. Kapitel 7) erfolgte. In Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen am gewählten Standort Böden mit größtenteils mittlere bis hohe Ertragsfunktion verloren. Gem. der Karte Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad für Raum- und Bauleitplanung (M242) liegt ein geringer bis mittlerer Erfüllungsgrad vor. In einem Teilbereich des mittleren Erfüllungsgrades besteht bereits die Ausweisung des „Gewerbegebietes Nord“.

Baubedingt sind durch die Tatsache der späteren Überbauung durch Gewerbeflächen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

Im Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein großflächiger Verlust von Bodenfunktionen. Es wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung festgesetzt. Die verbleibende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist zu kompensieren. Da keine seltenen und hochwertigen Böden betroffen sind, kann die Kompensation über die Berechnung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) erfolgen.

3.3 Schutzgut Klima/Luft

3.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Klimabereich Mittelgebirgsränder und Nordwestthüringer Höhen (5). Die interaktiven Karten „KlimaZukunft Thüringen – Modul Klima“ und „Modul Niederschlag“ geben für den Klimabereich einen Jahresniederschlag von 883 mm und eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C an (TLUBN, 2025b und c).

Durch die derzeitige Nutzung des Plangebietes als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche kann dem Gebiet die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Topografie sollte diese nach Westen abfließen und sich im Tiefpunkt an der Ulster sammeln und entlang dieser abfließen. Eine überregionale Bedeutung oder Bedeutung für Siedlungsflächen kann nicht abgeleitet werden. Die Flächen spielen jedoch eine Rolle im Kleinklima. Die zulässigen Gebäude und versiegelten Flächen im Gewerbegebiet fungieren zukünftig als Wärmespeicher und geben diese auch an die Umgebung ab.

Von der bereits südlich bestehenden Bebauung und der derzeitigen Flächennutzung im Plangebiet geht zurzeit eine geringe Luftbelastung für den Landschaftsraum aus. Gem. Emissionskarte (Emissionen Rasterdaten) des Kartendienst des TLUBN liegt das Plangebiet in einem weniger belasteten Bereich. Die vorhandenen Belastungen sind vorwiegend auf den Straßenverkehr (Stickstoffoxide) zurückzuführen. Die Hauptbelastung ergibt sich durch die stärker befahrene Bundesstraße (Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2021 in Thüringen: 4694 Kfz/24h, davon 393 Schwerverkehr > 3,5t; Landesamt für Bau und Verkehr, 2021).

3.3.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Schadstoffemissionen
- Anlagenbedingt: Verlust des Kaltluftentstehungsgebiet durch Teil- und Vollversiegelung; Verschlechterung Kaltluftabfluss; kleinklimatische Veränderungen durch Wärmespeicherung
- Betriebsbedingt: Schadstoffemissionen

3.3.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 6: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Klima/Luft (vgl. Kap. 6.1)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Erhalt und Schutz von zwei bestehenden Bäumen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1)	X	X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Dachflächengestaltung – PV/Gründach (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)		X	
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.3.4 Ergebnis

Da das Plangebiet eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet aufweist, jedoch keinen direkten Bezug zu Siedlungsflächen, ist die Auswirkung durch die geplante Versiegelung als „mittel“ für das lokale Klima zu bewerten. Durch die Wärmespeicherfähigkeit versiegelter Flächen sowie der Gebäudekörper kann es an heißen Tagen zu kleinräumigen Erwärmungen des Umfeldes kommen. Im angrenzenden Gebiet bestehen jedoch weitere offene Äcker und Grünländer als Kaltluft produzierende Flächen. Das überörtliche Klima wird nicht beeinträchtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen, die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, etc.) als zumutbar hinzunehmen und zu dulden sind, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässig und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Das Überschwemmungsgebiet der Ulster liegt ca. 250 m westlich des Geltungsbereiches. Die Ulster verläuft in ca. 370 m Entfernung zum Geltungsbereich. Die Ulster ist gem. Anlage 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ein Gewässer 1. Ordnung.

Gem. Anhang B.2 (Risikoabschätzung und Zustand/Potenzial der Oberflächenwasserkörper) der Bewirtschaftungspläne Weser, wird der Unteren Ulster ein mäßiger ökologischer Zustand zugewiesen. Der Chemische Zustand wird ebenfalls mit mäßig bewertet. Die Zielerreichung des ökologischen Zustandes wird als wahrscheinlich eingeschätzt, der des chemischen Zustandes als unwahrscheinlich.

Der Geltungsbereich wird durch einen teilweise verrohrten Graben gequert. Dieser verläuft von Osten nach Westen und entwässert die östlich angrenzenden Flächen.

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) Kuppenrhön-Ulster. Das Grundwasser durchfließt den Geltungsbereich von Südosten nach Nordwesten und folgt dann weiter entlang der Ulster.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des GWK wird mit gut bewertet. Gefährdungen liegen derzeit nicht vor. Die Nitratbelastung hat sich auf ≤ 25 mg/l verringert (Stand 29.08.2022, TLUBN). Gem. Angaben zur Schutzfunktion der GW-Überdeckung des Kartendienst des TLUBN verweilt das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ca. 3 – 25 Jahre. Als Grundwasserflurabstand werden von Westen nach Osten < 2 m bis 10 m angegeben.

Das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz hat im Rahmen eines Scoping-Verfahrens (Stand 2021) darauf hingewiesen, dass die Flurabstände des Gewässers Ulster am Standort z.T. unter 2,0 m betragen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist in die ungünstigste Kategorie 1 einzustufen, d.h. die Sickerverweilzeiten betragen weniger Tage bis etwa 1 Jahr.

Der Kartendienst des TLUBN (2025a) gibt für den Geltungsbereich eine Grundwasserneubildungsrate (mittlere Sickerwasserrate 1991 – 2020) von 150 – 200 mm/a an, was dem Durchschnitt im Bereich des GWK entspricht.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmittel, etc.). Es bestehen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden (versickerungsfähiger Boden). Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.4.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden (Retentionsvermögen) sind folgende Umweltwirkungen aufzuführen:

- Baubedingt: Immission von Nähr- und Schadstoffen, Verdichtung
- Anlagebedingt: Verlust von versickerungsfähigem Boden durch (Teil-) Versiegelung; Überplanung und Öffnung bestehender Graben
- Betriebsbedingt: Rückhalt von Niederschlagswasser in zwei Regenrückhaltebecken (offene Erdbecken)

3.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 7: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Wasser (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.0)	X	X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Dachflächengestaltung – PV/Gründach (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)		X	
Hinweis Hydrogeologie/Grundwasserschutz (V Nachrichtlich Übernahmen und Hinweise, Ziff. 3.0)			X
Hinweis Bauverfahren			X
Hinweis Niederschlagswasser			X
Hinweis Altlasten			X
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.4.4 Ergebnis

Während der Bauphase sind durch Bodenabtrag und -auftrag Veränderungen der grundwasserschützenden Deckschicht möglich.

Anlagenbedingt ergeben sich Versiegelungen der Böden und somit eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Minimierung der Versiegelung wurden grünordnerische Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten und versiegelten Flächen formuliert. Da keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sind, kann die Kompensation über die Berechnung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird in die Rückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in einen geplanten unterirdischen Kanal abgegeben werden, der in einen Vorfluter der Ulster entwässert. Hierfür ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG erforderlich (vgl. Kap. 5.6 Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung).

Betriebsbedingt sind durch fachgerechte Nutzungen als „Gewerbefläche“ sowie der Regenrückhaltung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

3.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Planvorhaben wird im Naturraum Vorderrhön (Naturraum 4.1 nach HIEKEL et al. 2004) realisiert. Nach BUSHART & SUCK (2008) ist die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet Flattergras- und Typischer Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel; stellenweise Waldmeister- oder vereinzelt Waldgersten-Buchenwald (Einheit L33). Im Osten angrenzend liegt typischer Waldgersten-Buchenwald (Einheit N20) und entlang der Ulster Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald, einschließlich bachbegleitender Eschen- und Erlenwälder (Einheit F34) als pnV vor. In der realen Vegetation des Plangebietes befinden sich keine Elemente der pnV. Eine Beschreibung der realen Vegetation erfolgt bei der nachfolgenden Darstellung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen.

Die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen werden in Abb. 1 (S. 10) dargestellt und nachfolgend beschrieben. Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen bilden „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) und „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie die „OBK 2.2 - Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens“ (TLUBN 2024). Die Bewertungsstufen reichen von 0 Punkten (ohne Biotopwert) bis 55 Punkten (maximaler Biotopwert) (vgl. Abb. 5).

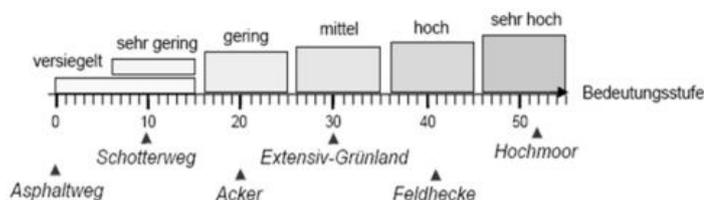


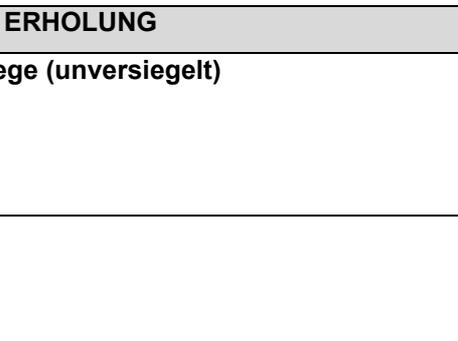
Abb. 5: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005)

Tab. 8: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet nach TMLNU 1999

Code	Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen	
2000	BINNENGEWÄSSER	
2214	Graben Ca. 60 m langer, offener Bereich eines verrohrten Grabens, der von Osten nach Westen entwässert. Im östlichen Teilbereich begleiten Gehölze, Seggen- und Brennnesselbestände den Graben, weiter nach Westen ist der Graben verrohrt.	
	Flächengröße:	1.518 m ²
	Biotop-Grundwert:	25
	Abschlag:	-
	Aufschlag:	-
	Gesamtwert:	25
		
	Abb. 6: Offener Graben im Osten	

4000	LANDWIRTSCHAFT, GRÜNLAND, STAUDENFLUREN	
4110	Acker	Landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche wird als Ackerland bewirtschaftet. Fauna: Feldlerchen (<i>Alauda arvensis</i>) (vgl. Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes)
	Flächengröße:	106.918 m ²
	Biotop-Grundwert:	20
	Abschlag:	-
	Aufschlag:	-
	Gesamtwert:	20
		 <p>Abb. 7: Ackernutzung</p>
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken	Wiesenfläche im östlichen Geltungsbereich; mäßig extensive Nutzung, kleinstrukturiert mit unterschiedlichen Nutzungen im direkten Umfeld.
	Flächengröße:	2.367 m ²
	Biotop-Grundwert:	26
	Abschlag:	-
	Aufschlag:	4
	Gesamtwert:	30
		 <p>Abb. 8: Wiese (BC, 18.11.2024)</p>
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (Weide)	Weide im südwestlichen Geltungsbereich. Teilbereiche der Weide liegen innerhalb des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Nord“ als festgesetzte Gewerbefläche (4.639 m ²) und festgesetzte Eingrünung (751 m ²).
	Flächengröße:	1.315 m ² 4.639 m ² 751 m ² = 6.705 m ²
	Biotop-Grundwert:	26
	Abschlag:	-
	Aufschlag:	-
	Gesamtwert:	26

4711	Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte Überwiegend durch Gräser geprägte Säume zwischen Acker- und Verkehrsflächen, es sind keine Gehölze enthalten.	
	Flächengröße:	938 m ²
	Biotop-Grundwert:	25
	Abschlag:	-
	Aufschlag:	-
	Gesamtwert:	25
4713	Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte Nitrophytischer Saum im nordöstlichen Geltungsbereich; Reinbestand aus Brennnessel, mit Ablagerungen Flora: Brennnessel Beeinträchtigungen: Ablagerungen, Reinbestand	
	Flächengröße:	96 m ²
	Biotop-Grundwert:	20
	Abschlag:	2
	Aufschlag:	-
	Gesamtwert:	18
		
Abb. 10: Brennnesselstreifen (BC, 18.11.2024)		
6000	FELDGEHÖLZE/WALDRESTE, GEBÜSCHE, BÄUME	
6224	Laubgebüsch frischer Standorte Grabenbegleitendes Gehölz, teilweise Ruderal-Arten (Birke) Flora: Kirsche (<i>Prunus avium</i> , mittelalt), Birke (<i>Betula pendula</i> , jung), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Fauna: Allerweltsvogelarten (vgl. Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes) Beeinträchtigungen: Ablagerungen	
	Flächengröße:	248 m ²
	Biotop-Grundwert:	40
	Abschlag:	5
	Aufschlag:	-
	Gesamtwert:	35
		
Abb. 11: Gehölz entlang Graben (BC, 18.11.2024)		

6320	Baumreihe Gehölzreihen aus unterschiedlichen Laubgehölzen (jung bis mittelalt) entlang der Grenze zwischen Ackerfläche und ausgewiesenem Gewerbegebiet.	
	<i>Flächengröße:</i> 757 m ²	
	<i>Biotop-Grundwert:</i> 45	
	<i>Abschlag:</i> -	
	<i>Aufschlag:</i> -	
	<i>Gesamtwert:</i> 45	
<i>Abb. 12: Gehölzreihe entlang bestehendem Gewerbegebiet, Blick von der B278 (31.05.2024)</i>		
6510	Streuobstbestand auf Grünland Kleinflächiger Obstbaumbestand aus vorwiegend Halbstämmen; drei hochstämmige Kirschen, Holzstapel teilweise im Kronenbereich Flora: Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Apfel (<i>Malus domestica</i>) Fauna: - Beeinträchtigungen: Holzstapel im Kronenbereich, vorwiegend Halbstämme	
	<i>Flächengröße:</i> 332 m ²	
	<i>Biotop-Grundwert:</i> 45	
	<i>Abschlag:</i> 5	
	<i>Aufschlag:</i> -	
	<i>Gesamtwert:</i> 40	
<i>Abb. 13: Streuobststreifen entlang Graben (BC, 18.11.2024)</i>		
9000	SIEDLUNG, VERKEHR, FREIZEIT, ERHOLUNG	
9214	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) begrünter Wirtschaftsweg Flora:- Fauna: - Beeinträchtigungen: -	
	<i>Flächengröße:</i> 2.345 m ²	
	<i>Biotop-Grundwert:</i> 10	
	<i>Abschlag:</i> -	
	<i>Aufschlag:</i> -	
	<i>Gesamtwert:</i> 10	

9216	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) Asphalтиerte Zufahrt von der L 1026 auf den begrünten Wirtschaftsweg.	
	<i>Flächengröße:</i>	77 m ²
	<i>Biotop-Grundwert:</i>	0
	<i>Abschlag:</i>	-
	<i>Aufschlag:</i>	-
	<i>Gesamtwert:</i>	0



Abb. 14: Zufahrt von der L 1026 (BC, 18.11.2024)

Die Biologische Vielfalt ist aufgrund der intensiven und großflächigen ackerbaulichen Nutzung sowie der Nähe zum Ortsrand und Verkehrswegen als eher gering einzuschätzen. Dennoch spielt sie eine Rolle für Arten, welche auf landwirtschaftliche Nutzflächen spezialisiert sind, wie Feldlerche, sowie als Nahrungshabitat für Greifvögel.

Zur Betrachtung des Artenschutzes fanden im Plangebiet zwischen April und Juni 2025 Untersuchungen durch ein Fachbüro auf Brutvögel und Zauneidechsen statt (vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2025; Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung). Zauneidechsen konnten auch nicht durch Ausbringung von Reptilienbrettern nachgewiesen werden. Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld konnten sowohl Bodenbrüter als auch Baum- und Höhlenbrüter sowie Nahrungsgäste kartiert werden. Eine hohe Betroffenheit ergibt sich für die bodenbrütenden Vögel. Im Geltungsbereich konnten vier Bruten der Feldlerche und eine Brut der Wiesenpieper nachgewiesen werden.

3.5.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Flächeninanspruchnahme von geringwertigen bis mittleren Biotopen / Vegetationsbeständen durch Baumaßnahmen, Tötung und Störung von Tieren / Zerstörung von Gelegen während der Baufeldfreimachung und Errichtung baulicher Anlagen.
- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von geringwertigen bis mittleren Biotopen / Vegetationsbeständen / Habitaten durch Umnutzung, Barrierewirkung
- Betriebsbedingt: -

3.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 9: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.0)	X	X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Dachflächengestaltung – PV/Gründach (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)		X	
Hinweis Artenschutz			X
<i>ggf. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen werden derzeit noch mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes (Entwurfserstellung) in die Unterlagen eingearbeitet.</i>			
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.5.4 Ergebnis

Anlagebedingt werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen, die teilweise großflächig versiegelt (Industriegebiet), teilweise aber auch in Gehölzbestände umgewandelt und somit aufgewertet werden.

Es werden geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Die verbleibende Beeinträchtigung des Biotopwerts (inkl. der Bedeutung für häufige und ungeschützte Tierarten) ist durch geeignete Maßnahmen gem. Bilanzierungsmodell des TMLNU (2005) zu kompensieren.

Gem. Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2025, s. Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung) können erhebliche Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Abstimmungen zu den Maßnahmen erfolgen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im weiteren Planungsverlauf (Entwurfserstellung) werden das Gutachten und die notwendigen Maßnahmen eingearbeitet.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie unter Einbezug der Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2025) sind unter Berücksichtigung geeigneter artenschutzrechtlicher Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Ergebnis ist im Zuge der Einarbeitung des Artenschutz-Gutachtens nochmals zu überprüfen.

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Planvorhaben wird im Naturraum Vorderrhön (Naturraum 4.1 nach HIEKEL et al. 2004) realisiert.

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Geisa innerhalb des Biosphärenreservats „Rhön“ und des Landschaftsschutzgebietes „Thüringische Rhön“. Das Landschaftsbild ist geprägt durch großflächige Landwirtschaftliche Nutzung sowie kleinere Waldgebiete auf den Kuppen und steileren Hängen der (Vor-)rhön und die Spornlage der Altstadt Geisa landschaftsbildprägend. Kleinräumig prägen die großflächige, landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die B278 mit der begleitenden Allee und die Gehölzreihe entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze das Landschaftsbild.

Das Thüringer Naturschutzgesetz (zuletzt geändert am 30.07.2019) sieht in § 14 Abs. 3 vor, dass Alleen als geschützte Landschaftsbestandteile gesichert sind und dass deren Beseitigung oder Handlungen, die den Charakter der Allee nachhaltig stören, verboten sind. Baumreihen unterliegen diesem Schutz nicht.

3.6.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Veränderung des Landschaftsbildes durch Baufortschritte
- Anlagebedingt: Verlagerung des Ortsrandes, Veränderung des Ortsrandbildes
- Betriebsbedingt: -

3.6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 10: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Landschaft (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Höhenfestsetzung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.2.2)		X	
Erhalt und Schutz von zwei bestehenden Bäumen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1)	X	X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Fassadengestaltung – Verkleidung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.1)		X	
Fassadengestaltung – Gliederung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.2)		X	
Dachflächengestaltung – PV/Gründach (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)		X	
Beschränkung Werbeanlagen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.7)		X	

(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)

3.6.4 Ergebnis

Es handelt es sich um eine Ausdehnung des bebauten Stadtrandes Richtung Nordosten. Unter Regulierung der maximalen Wandhöhe, der Umsetzung der Dachbegrünung und der Durchgrünung des Gebietes kann man von geringen bau-, jedoch aber mittleren anlagebedingten Beeinträchtigungen ausgehen. Eine nachhaltige Störung der Allee ist nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Mensch

3.7.1 Bestandsbeschreibung

Immission

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Geisa. Südlich verläuft die Landstraße L 1026, westlich die Bundesstraße B 278. Im Süden grenzt das Plangebiet an zwei weitere, bereits bestehende Gewerbegebiete („Gewerbegebiet Nord“ und „Am Schleidsberg“) an. Im südöstlichen Umfeld besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, im Norden grenzt eine Splittersiedlung (Wohnnutzung) an. Durch die bestehenden Verkehrsachsen und die angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen bereits gewisse Immissionen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehende Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, etc.) als zumutbar hinzunehmen und zu dulden sind, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässig und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen (Lärm und Geruch) durchgeführt. Auf Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie der Anlagen 2 und 3 zur Begründung wird verwiesen.

Folgende Ergebnisse lassen sich daraus zusammengefasst für die vorliegenden Bebauungsplanung herausstellen:

Geruch:

Die Beurteilung der Auswirkungen von Belastungen durch Gerüche erfolgt gemäß Gutachten im Allgemeinen anhand der Kriterien des Anhangs 7 der TA-Luft. Aufgrund der historischen Entwicklung und der landwirtschaftlich-dörflichen Prägung geht das Gutachten davon aus, dass hier grundsätzlich ein allgemeiner Immissionswert (Gesamtbelastung der Geruchsstundenhäufigkeiten) von 15 % unter Berücksichtigung der Belästigungsrelevanz (d.h. mit Immissionszeitbewertung) angewendet werden kann. In Randbereichen des geplanten Vorhabens zu den östlich angrenzenden Tierhaltungen hin, kann gemäß Gutachten als Beurteilungsmaßstab sogar ein Wert von 25 % zugrunde gelegt werden.

Anhand einer Ausbreitungsrechnung wurden, die mit Geruch über den Luftpfad verbundenen Auswirkungen ermittelt und beurteilt.

Aus den durchgeführten Untersuchungen geht hervor, dass unter den gegebenen Umständen die Geruchsstundenhäufigkeiten beim Zusammenwirken sämtlicher Emissionsquellen nicht zu einer Überschreitung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe führen und somit dem geplanten Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht zugestimmt werden kann.

Lärm:

Zur Beurteilung wurden die wesentlichen umgebenden Immissionsorte und ihre Schutzwürdigkeit durch den Gutachter ermittelt. Weiter wurden die Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbegebiete sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen betrachtet. Darauf aufbauend wurde durch den Gutachter eine Lärmkontingentierung durchgeführt, in deren Ergebnis Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes festgesetzt wurden. Das Gutachten zeigt, dass unter Beachtung der festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden können. Dementsprechend sind durch die Lärmimmissionen des geplanten Gewerbegebietes keine Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Weiter untersucht das Gutachten die Auswirkungen der umgebenden Lärmemissionen des Straßenverkehrs sowie des bestehenden Gewerbes auf das geplante Gewerbegebiet. Aufgrund von nächtlichen Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes ergeben sich Anforderungen zum passiven Schallschutz, welche im Rahmen der späteren Bauanträge zu berücksichtigen sind. Da Betreiberwohnungen im Plangebiet ausgeschlossen werden, ergeben sich keine höheren Anforderungen für Wohnräume mit Nachtnutzung. Schutzwürdigkeiten ergeben sich für Büroräume.

Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine freizeitleichen oder erholungswirksamen Strukturen auf. Entlang der Bundesstraße verläuft ein Geh- und Radweg (Ulstertal-Radweg). Das gesamte Stadtgebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ mit den Grundsätzen „Freiraumsicherung“ und „Landwirtschaftliche Bodennutzung“.

3.7.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: temporäre Erhöhung Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingt: Veränderung des Ortsrandbildes; Verlust von Flächen für landwirtschaftliche Bodennutzung
- Betriebsbedingt: gebietstypischer Gewerbelärm im Gewerbegebiet, Erhöhung Verkehrsaufkommen

3.7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 11: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Mensch (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Ausschluss empfindlicher Nutzungen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.1.4)		X	
Höhenfestsetzung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.2.2)		X	
Erhalt und Schutz von zwei bestehenden Bäumen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1)	X	X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Fassadengestaltung – Verkleidung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.1)		X	
Fassadengestaltung – Gliederung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.2)		X	
Dachflächengestaltung – PV/Gründach (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)		X	
Beschränkung Werbeanlagen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.7)		X	
Immissionskontingentierung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.5)	X	X	
Hinweis Immissionsschutz - Passiver Schallschutz (V Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, Ziff. 8.0)			X
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.7.4 Ergebnis

Das Planvorhaben selbst dient der Schaffung von Arbeitsplätzen für den Menschen und Stärkung des Standortes Geisa. Lärmemissionen entstehen sowohl bau- als auch betriebsbedingt. In direkter Umgebung befinden sich weitere Gewerbegebiete sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, Wohn-/Mischgebiete und Straßen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen (Lärm und Geruch) durchgeführt.

Unter Beachtung dieser Vorgaben des Gutachtens (Emissionskontingentierung) sind durch die Emissionen der umgebenden Lärmquellen (Straßenverkehr und Gewerbe) keine Konflikte mit den Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet zu erwarten. Auf den im Rahmen des Bauantrags zu beachtenden passiven Schallschutz wird hingewiesen.

Die Erheblichkeit kann bei Einhaltung der genannten Maßnahmen als gering eingeordnet werden.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bestandsbeschreibung

Kulturgüter

- Denkmalensemble: „Ortskern von Geisa mit Stadtbefestigung“
- Einzelkulturdenkmale: bspw. Schloss, Amtshaus, Kirchen, Rathaus, Golfipark auf dem Golfipark
- Bodendenkmale: im weiteren Umfeld; Zur Sicherung unbekannter Bodendenkmäler wird auf die Ausführungen unter § 16 bis § 21 ThürDSchG hingewiesen

Das Denkmalensemble „Ortskern von Geisa mit Stadtbefestigung“ befindet sich in Spornlage und ist damit gut einsehbar. In Zusammenhang mit der Lage kommt der Einordnung in das Landschaftsbild und der Ortsansicht auch eine bedeutende Rolle für den Denkmalbestand zu. Auf Kap. 2.2 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wird verwiesen.



Abb. 15: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Altstadt (im Vordergrund – bestehende Gewerbebebauung, BC, 18.11.2024)



Abb. 16: Kulturdenkmale und Denkmalensemble im Bereich Geisa; Quellen: Denkmäler – Stadt Geisa // Digitale Topographische Karte (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Sachgüter

Sachgüter umfassen sonstige natürliche oder anthropogene Güter, die von materieller Bedeutung sind. Als Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches können Erschließungsanlagen wie Straßen, Wege, Entwässerungseinrichtungen und Versorgungsleitungen gezählt werden. Der Schutz dieser wird im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt und dargestellt. Zudem kann hierzu der Ackerboden gezählt werden, der jedoch bereits im Kap. 3.2 ausreichend abgehandelt wird.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Geisa stellt die Flächen nordöstlich von Geisa als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“, dar. Der Planbereich ist gemäß Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz durch den untertägigen Abbau von Kalisalzen im Bergwerkseigentum „Merkers“ nicht betroffen. Daher sind bergbaubedingte Einwirkungen auf die Tagesoberfläche für den Planbereich gemäß Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz nicht zu erwarten. (vgl. Kap. 5.10.4 in der Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung)

3.8.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: -
- Anlagenbedingt: Veränderung weiteres Umfeld / Blickfeld des Denkmalensembles „Ortskern von Geisa mit Stadtbefestigung“
- Betriebsbedingt: -

3.8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 12: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Schutzgut Kultur- und Sachgüter (vgl. Kap. 6.1, S. 35)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Sicherung		
	Z	T	H/B
Höhenfestsetzung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.2.2)		X	
Erhalt und Schutz von zwei bestehenden Bäumen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1)	X	X	
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1 - 2.7)	X	X	X
Fassadengestaltung – Verkleidung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.1)		X	
Fassadengestaltung – Gliederung (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.2)		X	
Dachflächengestaltung – PV/Gründach (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)		X	
Beschränkung Werbeanlagen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.7)		X	
Hinweis Bodendenkmal			X
<i>(Sicherung: Z = Zeichnerische Festsetzungen im Planteil; T = Textliche Festsetzungen im Planteil; H/B = Hinweise / Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht)</i>			

3.8.4 Ergebnis

Erhebliche Beeinträchtigungen / Umweltwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können mit der festgesetzten Ein- und Durchgrünung vermindert werden. Dennoch verbleibt eine optische Veränderung des Blickfeldes. Jedoch handelt es sich bei der geplanten Nutzung als Gewerbe um keine landschaftsbildfremde Flächennutzung, sodass die Ansicht für Betrachter nicht vollständig ungewohnt ist. Die Erheblichkeit kann daher als mittel eingeordnet werden.

3.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die bedeutendsten Wechselwirkungen / Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern zusammengefasst:

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaft – Mensch – Kultur- und Sachgüter bzgl. der Erholungsfunktion sowie die Veränderung der Landschaft

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima / Luft bzgl. Versorgung mit Kaltluft sowie Entstehung von Emission mit Auswirkung auf die menschliche Gesundheit
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Fläche – Boden – Grundwasser – Mensch durch den Verbrauch von Fläche durch Flächenversiegelung und -überbauung
- Wechselwirkungen zwischen Schutzgüter Fläche – Boden – Grundwasser – Klima/Luft und Vegetation durch Flächenversiegelung und -überbauung

3.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

4 Kompensationskonzept/Eingriffsregelung

Gem. §1a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach §1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. In §15 BNatSchG bzw. §5 ThürNatG wird die Verursacherpflicht sowie die Pflicht zur Unterlassung, Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der Beeinträchtigungen aufgeführt.

Es ergeben sich folgende Grundsätze für das Kompensationskonzept:

- Anwendung des Bilanzierungsmodells (Biotopwertverfahren, TMLNU 2005).
- Vollkompensation des Eingriffs
- Umsetzung multifunktionaler Maßnahmen, um keinen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch zu generieren

Nachfolgend werden der Biotopwert des Bestandes und der Biotopwert der durch den Bebauungsplan zulässigen Planung dargestellt. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ wird im Bestand die in diesem Bereich zulässige bzw. festgesetzte Nutzung verrechnet:

Tab. 13: Bilanzierung nach TMLNU (2005) – Bestand und Planung

Bestand				
gem. TMLNU 2005 und TMLNU 1999				
Code	Biotoptyp Name	Wert	Fläche	gesamt
		A	B	C = AxB
2214	Graben	25	1.518 m ²	37.950
4170	Acker	20	106.918 m ²	2.138.360
4222	Grünland frisch-mäßig trocken (Weide)	26	1.315 m ²	34.190
4222	Grünland frisch-mäßig trocken	30	2.367 m ²	71.010
4711	Wiesensaum	25	938 m ²	23.450
4713	Saum nitrophytisch	18	96 m ²	1.728
6110	Eingrünung (planungsrechtlicher Zustand)	36	751 m ²	27.036
6224	Gebüsch mit Bäumen	35	248 m ²	8.680
6320	Baumreihe	45	757 m ²	34.065
6510	Streuobst, jung bis mittelalt	40	332 m ²	13.280
9142	Gewerbeflächen (GRZ 0,9; planungsrechtlicher Zustand)	0	4.639 m ²	0
9214	Wirtschaftsweg, unversiegelt	10	2.345 m ²	23.450
9216	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	77 m ²	0
Gesamtfläche:			122.301	
Summe Wert Bestand (C):				2.413.199

Planung				
gem. TMLNU 2005 und TMLNU 1999				
Code	Biotoptyp Name	Wert	Fläche	gesamt
		D	E	F = Dx E
2213	Graben	30	1.312 m ²	39.360
4711	Wiesensaum	30	3.920 m ²	117.600
4722	Feuchtstaudenflur, ruderal	30	654 m ²	19.620
6110	Hecke	40	4.809 m ²	192.360
9142	Gewerbe GRZ 0,8	2	100.933 m ²	201.866
9152	Flächen Versorgungsanlagen	20	4.333 m ²	86.660
9212	Hauptverkehrsstraße	0	4.995 m ²	0
9216	Fußweg, versiegelt	0	1.345 m ²	0
Gesamtfläche:			122.301	
Summe Wert Planung (F):				657.466
Summe Wert Bestand (C) :				2.413.199
Summe Wert Planung (F) :				657.466
Defizit intern (F - C) :				-1.755.733

Nach Anwendung aller festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wertpunktdefizit von 1.755.733.

Aus diesem Grund werden dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Der Kompensationsbedarf wird durch waldbauliche Maßnahmen südlich (A1 – A5), östlich (A6 – A8) und westlich (A9) von Geisa in ausreichendem Umfang erbracht. Die Grundstücke befinden sich auf Flächen im städtischen Eigentum. Es wird auf Kap. 6.2 (S. 38) verwiesen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, ist eine Weiterführung der ackerbaulichen Nutzung der Fläche wahrscheinlich. Die Streuobstwiese im nordöstlichen Bereich würde ebenfalls erhalten bleiben. Des Weiteren würde die Eingrünung des „Gewerbegebiet Nord“ erhalten bleiben. Es würden sich keine Veränderungen bezüglich der betrachteten Schutzgüter ergeben.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ wäre die Errichtung einer Gewerbefläche möglich. Aufgrund der relativ kleinen Fläche wäre dies jedoch eher unwahrscheinlich.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung von Auswirkungen der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, sowie die internen Maßnahmen zur Kompensation zusammengefasst.

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tab. 14: Übersicht der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen	Wirkung auf Schutzgut							
	Fläche	Boden	Wasser	Tiere, Pflanzen u. biol. Vielf.	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Ausschluss empfindlicher Nutzungen Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, empfindlichen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“ innerhalb des Gewerbegebietes (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.1.4)							X	
Flächenanordnung in vorgeprägten Bereichen Flächenanordnung des Gewerbegebietes im bereits stark durch Gewerbenutzung geprägten Teils des Stadtgebietes (vgl. Kap. 1.4 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung)	X							

Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen	Wirkung auf Schutzgut							
	Fläche	Boden	Wasser	Tiere, Pflanzen u. biol. Vielf.	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Nutzung vorhandener Strukturen Nutzung vorhandener Erschließung (Verlängerung Industriestraße) (vgl. Kap. 5.6 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung); Einbezug von bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen (vgl. Kap. 4.4 und 4.5 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung)	X	X						
Höhenfestsetzung Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.2.2)					X	X	X	X
Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln Um die Artenvielfalt und den Biotopverbund im Plangebiet zu fördern, ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Grün- und Freiflächen des Gewerbegebietes nicht zulässig. (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.0)		X		X	X			
Erhalt und Schutz von zwei bestehenden Bäumen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1)			X		X	X		X
Interne Durch- und Eingrünung, Begrünung Regenrückhaltung Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.4); Pflanzgebote zur Eingrünung und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.3 + Ziff. 2.7) Zur weiteren Durchgrünung des Gewerbegebietes und die Schaffung von Lebensraum für störungsunempfindliche Arten ist die Anlage der Regenrückhaltebecken als begrüntes Becken mit standortgerechtem und heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft festgesetzt. (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.5) Zur Begrünung des Gewerbegebietes und zur Schaffung von Lebensraum für störungsunempfindliche Arten ist die Begrünung der nicht versiegelten Grundstücksflächen (inkl. Böschungen) mit Gehölzen und kräuterreichen Wiesen oder Säumen festgesetzt. Es werden ausdrücklich die Anlage von Kunstrasen und sogenannten „Schottergärten“ ausgeschlossen (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.6)		X	X	X	X	X	X	X
Fassadengestaltung - Verkleidung Unzulässigkeit spiegelnder und reflektierender Materialien zur Fassadenverkleidung zur Reduktion von Blendwirkungen. (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.1)						X	X	X

Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen	Wirkung auf Schutzgut							
	Fläche	Boden	Wasser	Tiere, Pflanzen u. biol. Vielf.	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Fassadengestaltung - Gliederung Unterbrechung vertikaler Fassaden zur optischen Gliederung großer Gebäudekörper (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.4.2)						X	X	X
Dachflächengestaltung – PV/Gründach Mindestanteil der Dachflächen, welche zu begrünen und/oder mit Photovoltaikmodulen auszustatten ist, zur Erzeugung erneuerbarer Energie (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.6.2)			X	X	X	X	X	X
Beschränkung Werbeanlagen Unzulässigkeit von über die Baukörper hinausragende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht zur Reduktion von Störwirkungen, die weithin einsehbar sind (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.7)						X	X	X
<i>ggf. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen werden derzeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes (Entwurfserstellung) in die Unterlagen eingearbeitet.</i>								
Immissionskontingentierung Festsetzung von Emissionskontingenten für Teilflächen des Gewerbegebietes (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.5)							X	
Hinweis Immissionsschutz - Passiver Schallschutz Hinweis auf die notwendigen Anforderungen zum passiven Lärmschutz, die sich aus der DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau" ergeben (V Nachrichtlich Übernahmen und Hinweise, Ziff. 8.0)							X	
Hydrogeologie/Grundwasserschutz Das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz hat im Rahmen eines Scoping-Verfahrens (Stand 2021) darauf hingewiesen, dass die Flurabstände des Gewässers Ulster am Standort z.T. unter 2,0 m betragen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist in die ungünstigste Kategorie 1 einzustufen, d.h. die Sickerverweilzeiten betragen weniger Tage bis etwa 1 Jahr. (V Nachrichtlich Übernahmen und Hinweise, Ziff. 3.0)			X					
Hinweis Bauverfahren: Bodenarbeiten im Rahmen der zulässigen Baumaßnahmen sind gem. dem zum Zeitpunkt aktuellen Stand der Technik auszuführen, sodass baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden		X		X				

Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen	Wirkung auf Schutzgut							
	Fläche	Boden	Wasser	Tiere, Pflanzen u. biol. Vielf.	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das fachlich notwendige Maß begrenzt werden und keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen. Baubedingte Bodenbelastungen sind nach Bauende so weit wie möglich zu beseitigen.								
Hinweis Niederschlagswasser: Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorfluter der Ulster) bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.		X		X				
Hinweis Altlasten: Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten		X		X				
Hinweis Bodendenkmal: Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 bis § 21 ThürDSchG								X
Hinweis Artenschutz: Sollte sich im Bauverlauf ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben oder ein Verdacht darauf bestehen, ist dies sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Wartburgkreis) anzuzeigen und Maßnahmen abzustimmen. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen.					X			

6.2 Kompensation – Externe Ersatzmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs werden externe Kompensationsmaßnahme (A1 – A9) auf Teilflächen folgender Flurstücke zugeordnet (vgl. Lagepläne Ausgleichsflächen):

- Gemarkung Reinhardts, Flur 002, Flurstück 94/2
- Gemarkung Spahl, Flur 008, Flurstück 854
- Gemarkung Spahl, Flur 008, Flurstück 900
- Gemarkung Ketten, Flur 006, Flurstück 1299/4
- Gemarkung Geisa, Flur 011, Flurstück 2067
- Gemarkung Bremen, Flur 004, Flurstücke 2/4
- Gemarkung Bremen, Flur 004, Flurstücke 118/2
- Gemarkung Wiesenfeld, Flur 003, Flurstück 396/1

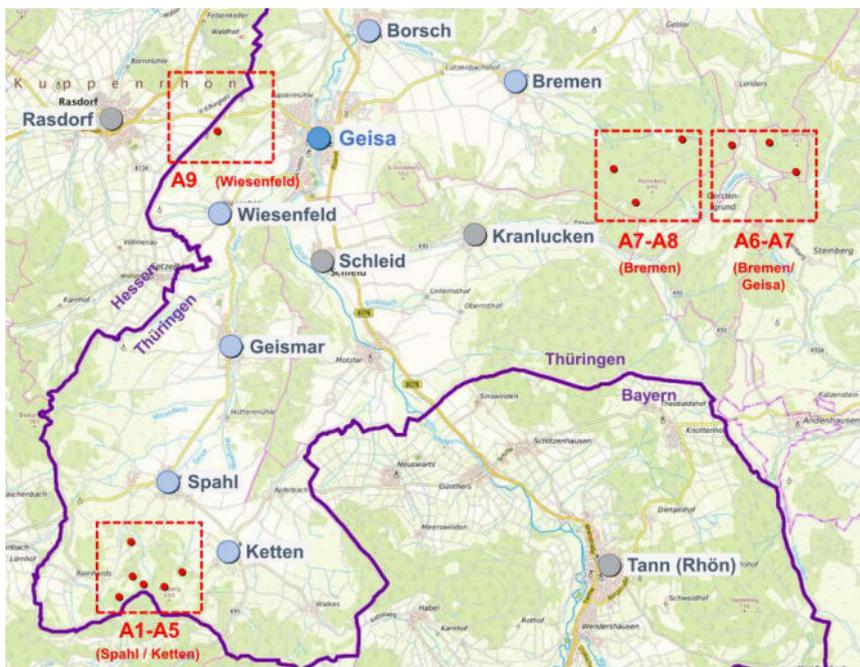


Abb. 17: Lageplan Ausgleichsflächen Gesamtübersicht (ohne Maßstab, Quelle: GDI-Th / GeoBasis-DE / BKG 2025)

Bei der zeichnerischen Festsetzung der Teilflächen in den Lageplänen Ausgleichsflächen Süd, Ost 1, Ost 2 und West, handelt es sich um keine flächenscharfe Verortung. Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Flächen gem. den Flächenangaben der Tab. 15 (S. 40) unter Einbezug der zeichnerischen Festsetzungen einzumessen. Die zuständige Forstverwaltung ist zu beteiligen.

Bestand: Fichtenflächen / Schadflächen

Bestandswert: 30

Zielsetzung: Beräumung der Schadflächen, falls noch nicht erfolgt. Entwicklung von standortgerechtem Buchenmischwald

Zielwert: 40

Beschreibung der Maßnahme: Ggf. vorhandenes Schadholz ist zu entfernen. Nadelgehölze sind zu roden. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind pro Hektar 3.000 Laubbäume zu pflanzen (Mindestpflanzqualität 1+1). Die Herkunftsempfehlungen für die Verwendung forstlichen Vermehrungsgutes im Freistaat Thüringen i.V.m. dem Forstvermehrungsgutgesetz ist zu beachten. Als Hauptbaumart ist die Buche (*Fagus sylvatica*) mit 50 % zu pflanzen. Die verbleibenden 50 % sind mit den Edellaubholzarten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) inkl. Wildverbisschutz bzw. Einzäunung.
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.
- Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

Unterhaltungspflege:

- Forstliche Unterhaltung zur Entwicklung eines Buchenmischwaldes
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Nach Umsetzung der Ersatzmaßnahmen im aufgeführten Umfang, ist der Kompensationsbedarf ausreichend ersetzt.

Tab. 15: Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen – Bestand und Planung

Bestand				
gem. TMLNU 2005 und TMLNU 1999				
ID	Biotoptyp Name	Wert	Fläche	gesamt
		G	H	I = GxH
Flächen südlich Geisa				
Flur-Nr. 94/2, Reinhards				
A1.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	6.500 m ²	195.000
A1.2		30	8.200 m ²	246.000
A1.3		30	4.300 m ²	129.000
A1.4		30	3.500 m ²	105.000
Flur-Nr. 854, Spahl				
A2.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	8.200 m ²	246.000
A2.2		30	18.000 m ²	540.000
Flur-Nr. 854, Spahl				
A3.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	4.100 m ²	123.000
A3.2		30	1.200 m ²	36.000
A3.3		30	33.200 m ²	996.000
Flur-Nr. 1299/4, Ketten				
A4.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	27.400 m ²	822.000
A4.2		30	5.300 m ²	159.000
Flur-Nr. 900, Spahl				
A5.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	4.100 m ²	123.000
A5.2		30	3.900 m ²	117.000
Flächen östlich Geisa				
Flur-Nr. 2076, Geisa				
A6.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	8.000 m ²	240.000
A6.2		30	10.000 m ²	300.000
A6.3		30	5.000 m ²	150.000
Flur-Nr. 118/2 und 2/4 Bremen				
A7.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	2.500 m ²	75.000
A7.2		30	10.000 m ²	300.000
Flur-Nr. 118/2 Bremen				
A8.1	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	3.100 m ²	93.000
A8.2		30	6.500 m ²	195.000
A8.3		30	1.000 m ²	30.000
A8.4		30	4.000 m ²	120.000
A8.5		30	2.500 m ²	75.000
Flächen westlich Geisa				
Flur-Nr. 396/1, Wiesenfeld				
A9	naturfermer Nadelforst / Schadflächen	30	7.000 m ²	210.000
Gesamtfläche:			187.500	
Summe Wert Ext.Ausgleich Bestand (I):				5.625.000

Planung				
gem. TMLNU 2005 und TMLNU 1999				
ID	Biotoptyp Name	Wert	Fläche	gesamt
		K	H	L = KxH
Flächen südlich Geisa				
Flur-Nr. 94/2, Reinhards				
A1.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	6.500 m ²	260.000
A1.2		40	8.200 m ²	328.000
A1.3		40	4.300 m ²	172.000
A1.4		40	3.500 m ²	140.000
Flur-Nr. 854, Spahl				
A2.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	8.200 m ²	328.000
A2.2		40	18.000 m ²	720.000
Flur-Nr. 854, Spahl				
A3.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	4.100 m ²	164.000
A3.2		40	1.200 m ²	48.000
A3.3		40	33.200 m ²	1.328.000
Flur-Nr. 1299/4, Ketten				
A4.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	27.400 m ²	1.096.000
A4.2		40	5.300 m ²	212.000
Flur-Nr. 900, Spahl				
A5.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	4.100 m ²	164.000
A5.2		40	3.900 m ²	156.000
Flächen östlich Geisa				
Flur-Nr. 2076, Sachsenburg				
A6.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	8.000 m ²	320.000
A6.2		40	10.000 m ²	400.000
A6.3		40	5.000 m ²	200.000
Flur-Nr. 118/2 und 2/4 Bremen				
A7.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	2.500 m ²	100.000
A7.2		40	10.000 m ²	400.000
Flur-Nr. 118/2 Bremen				
A8.1	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	3.100 m ²	124.000
A8.2		40	6.500 m ²	260.000
A8.3		40	1.000 m ²	40.000
A8.4		40	4.000 m ²	160.000
A8.5		40	2.500 m ²	100.000
Flächen westlich Geisa				
Flur-Nr. 396/1, Wiesenfeld				
A9	naturnaher Laubwald / Buchenmischwald	40	7.000 m ²	280.000
Gesamtfläche:			187.500	
Summe Wert Ext.Ausgleich Planung (L):				7.500.000
Summe Wert Ext. Ausgleich Bestand (I):				5.625.000
Summe Wert Ext. Ausgleich Planung (L):				7.500.000
Gewinn extern (L - I):				1.875.000
Defizit intern (F - C):				-1.755.733
Gewinn extern (L - I):				1.875.000
Differenz (Defizit + Gewinn):				119.267

Nach Umsetzung der Maßnahmen ist der Kompensationsbedarf durch den Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ in ausreichendem Umfang abgedeckt. Es entsteht zudem ein Überschuss von 119.267.

Der Überschuss kann in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden, und dann anderen Eingriffen zugewiesen werden.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Geisa wird im „Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises“ (Stand Februar 2021) mitbehandelt. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Bedarfsermittlung unter Kapitel 1.2 der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung verwiesen.

8 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das BauGB gibt vor, dass Bauleitplanverfahren einer Umweltprüfung bedürfen. Diese wird in einem Umweltbericht dokumentiert, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung ist.

Der vorliegende Umweltbericht fasst die naturschutzrechtliche Bewertung des geplanten Vorhabens zusammen. Es umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Zudem wurden ergänzende Fachgutachten in Auftrag gegeben:

- Schallimmissionsprognose (LG 26/2025, 08.07.2025, Ing.-Büro Frank & Schellenberger)
- Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen - Immissionsprognose Geruch (IP_A2505, 15.07.2025, BfIP - Büro für Immissionsprognosen)
- Artenschutzrechtliche Erfassung (Juli 2025, Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen Neubert)

Die Schallimmissionsprognose sowie die Immissionsprognose Geruch liegen bereits vor und wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es liegt ein Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2025, s. Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung) vor. Im weiteren Planungsverlauf (Entwurfserstellung) wird dieses geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen eingearbeitet werden. Die Abstimmungen zu den Maßnahmen erfolgen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Es ist davon auszugehen, dass ausgenommen von den aufgeführten Gutachten, alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden. Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich im bisherigen Planverfahren nicht.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Unterlagen lagen im ausreichenden Umfang und Tiefe vor.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Versiegelungsgrad → zu hoch → Entsiegelung unzulässiger Versiegelung sowie Begrünung
- Funktionalität der grünordnerischen Maßnahmen inkl. externe Kompensationsmaßnahmen → Funktionalität nicht gegeben/erkennbare Zielkonzepte → Anpassung der Pflege

Die Erreichung der Zielbiotope (externe Kompensationsmaßnahmen) ist nach Herstellung zu dokumentieren.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Am Schleidsberg“ – 3. BA mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ umfasst vor allem Acker- und Grünlandflächen (teilweise Weidenutzung) sowie der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordnete Nutzungen (Wirtschaftsweg, Graben, Streuobst, Gehölze). Ca. 0,54 ha sind bereits Teil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“, liegen jedoch auch als Grünland vor.

Die Planung sieht geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vor, um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend gering zu halten. Das Gutachten „Schallimmissionsprognose LG 26/2025“ (IFS, 2025) und das „Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen - Immissionsprognose Geruch“ (BfIP, 2025) liegen vor (s. Anlage 2 und 3 zur Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung).

Die darin empfohlenen Festsetzungen der Schallimmissionsprognose (IFS, 2025) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Erhebliche Auswirkungen durch Lärm sind damit nicht zu erwarten. Die Immissionsprognose Geruch (BfIP, 2025) zeigt, dass unter den gegebenen Umständen die Geruchsstundenhäufigkeiten beim Zusammenwirken sämtlicher Emissionsquellen nicht zu einer Überschreitung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe führen und somit dem geplanten Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht zugestimmt werden kann.

Es liegt ein Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2025, s. Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung) vor. Gem. diesem sind vorrangig Brutvögel, im besonderen Bodenbrüter, durch das Vorhaben betroffen. Erhebliche Auswirkungen können jedoch durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Abstimmungen zu den Maßnahmen erfolgen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungs nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft kann nur teilweise intern erfolgen. Er wird daher größtenteils extern in Form von waldbaulichen Maßnahmen erbracht. Hierfür werden Flächen südlich, östlich und westlich von Geisa im Umfang von ca. 18,75 ha dem Bebauungsplan „Am Schleidsberg“ – 3. BA mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ zugewiesen. Der Kompensationsbedarf wird hierdurch im ausreichenden Maße (vgl. Kap. 4, S. 33 und Kap. 6, S. 35) erbracht.

Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Tab. 16: Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wirkungen der Planung

Schutzgut	Wirkungen			Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
	Baube-dingte	Anlagebe-dingte	Betriebsbe-dingte	
Fläche	gering	keine	keine	unerheblich
Boden	gering	gering	keine	unerheblich
Klima/Luft	gering	mittel	keine	unerheblich
Wasser	gering	mittel	gering	unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	unerheblich
Landschaftsbild	gering	mittel	keine	unerheblich
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	gering	unerheblich

11 Quellen

BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (2022): Bodengroßlandschaften der Bundesrepublik Deutschland 1:250.000, BGL250 V1.4, Hannover, 2022.

BFIP - BÜRO FÜR IMMISSIONSPROGNOSEN (2025): Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen - Immissionsprognose Geruch (IP_A2505) Stand: 15.07.2025.

BUSHART, M. & R. SUCK unter Mitarbeit von U. Bohn, G. Hofmann, H. Schlüter, L. Schröder, W. Türk & W. Westhus (2008): Potenzielle natürliche Vegetation Thüringens. Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Nr. 78.

HIEKEL, W., F. FRITZLAR, A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21, 6-381. Jena

IFS - ING.-BÜRO FRANK & SCHELLENBERGER GBR (2025): Schallimmissionsprognose LG 26/2025 für den Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Geisa, Stand: 08.07.2025.

- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSGESTALTUNG & FREIANLAGEN – NEUBERT (2025): Artenschutzrechtliche Erfassung, Stand: 30. Juli 2025.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT SÜDWESTTHÜRINGEN (Hrsg.) (2012): Regionalplan Südwestthüringen, URL: <https://regionalplanung.thueringen.de/suedwestthueringen>
- TLBV - THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR (2021): Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2021, URL: <https://bau-verkehr.thueringen.de/service/karten-und-statistiken/verkehrsmengenkarten>, Erfurt.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (2024): OBK 2.2 - Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens, 3. Aktualisierung von TLUBN 2001, Jena.
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2025a): Kartendienst des TLUBN, URL: <https://antares.thueringen.de/cadenza/commands.xhtml?Login.Username=public&Login.Password=> (zuletzt abgerufen am 13.05.2025).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2025b): Klimazukunft Thüringen - Modul Niederschlag, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/klima/niederschlag/> (zuletzt abgerufen am 13.05.2025).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2025c): Klimazukunft Thüringen - Modul Temperatur, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/klima/temperatur/> (zuletzt abgerufen am 13.05.2025).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (Hrsg.) (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (Hrsg.) (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 01.08.2025

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur