

UMWELTBERICHT

zum Entwurf 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.11.2025

VORHABEN

6. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ Geisa

LANDKREIS

Wartburgkreis

VORHABENSTRÄGER

Stadt Geisa
Marktplatz 27
36419 Geisa

Haßfurt, 18.11.2025

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	8
2.1	Schutzwert Fläche	9
2.2	Schutzwert Boden	10
2.3	Schutzwert Klima/Luft	12
2.4	Schutzwert Wasser	13
2.5	Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.6	Schutzwert Landschaft	17
2.7	Schutzwert Mensch	18
2.8	Schutzwert Kultur- und Sachgüter	19
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzwerte	21
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	22
3	Kompensationskonzept/Eingriffsregelung	22
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	22
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation	22
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
7	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
10	Quellen	24

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: bestehende und geplante Flächendarstellung im Überblick	4
Tab. 2: Auflistung der Fachgesetze und Fachpläne mit Umweltrelevanz	5
Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet nach TMLNU 1999	14
Tab. 4: Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wirkungen der Planung	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich 6. Änderung Flächennutzungsplan (Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Luftbild: ArcGIS)	8
Abb. 2: 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)) (Geltungsbereiche: Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ = rot ; „Am Schleidsberg“ = grün ; „Gewerbegebiet Nord“ = lila)	9
Abb. 3: Kulturdenkmale und Denkmalensemble im Bereich Geisa; Quellen: Denkmäler – Stadt Geisa // Digitale Topographische Karte (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie).....	19
Abb. 4: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Altstadt (im Vordergrund – bestehende Gewerbebebauung, BC, 18.11.2024).....	20

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.

Da der Bereich – mit Ausnahme einer kleinen Überschneidung mit dem bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ – weder Teil eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Das Bebauungsplanverfahren wird unter dem Titel Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ geführt. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um die 6. Änderung. Beide werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. In seiner Sitzung am 16.01.2025 hat der Stadtrat der Stadt Geisa die Aufstellungsbeschlüsse für beide Verfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei eine Fläche von rd. 11,4 ha.

Tab. 1: bestehende und geplante Flächendarstellung im Überblick

Nutzungsarten	Bestand (ha)	Planung (ha)
Acker inkl. <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Ortsrandeingrünung – (unmaßstäblich / symbolhafte Darstellung)</i>	11,4	
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		11,4
	11,4	11,4

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schleidsberg – 3. BA“ wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Intern werden ausgleichswirksame Grünflächen festgesetzt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird extern festgesetzt. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird über den Bebauungsplan gesichert. Die internen Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der geringen Flächengröße auf Maßstabsebene des FNP nicht zeichnerisch dargestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan

textlich festgesetzt bzw. vertraglich gesichert und führen nicht zu einer zeichnerischen Darstellung auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

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 Umweltrelevanz

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 Kaltlufttentstehungsgebiete 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	- 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 biologische 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 Biotope, 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 (Landschaftsbild)	- 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 eigenen 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 zum Bebauungsplan 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.

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

Unter Berücksichtigung des weit geringeren Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“, welcher parallel erstellt wird, werden die Umweltauswirkungen nur in allgemeiner Form beschrieben. Die Beschreibung der Auswirkungen bezieht sich darüber hinaus in erster Linie auf die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Änderungen der Flächendarstellung.



Abb. 1: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich 6. Änderung Flächennutzungsplan (Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Luftbild: ArcGIS)

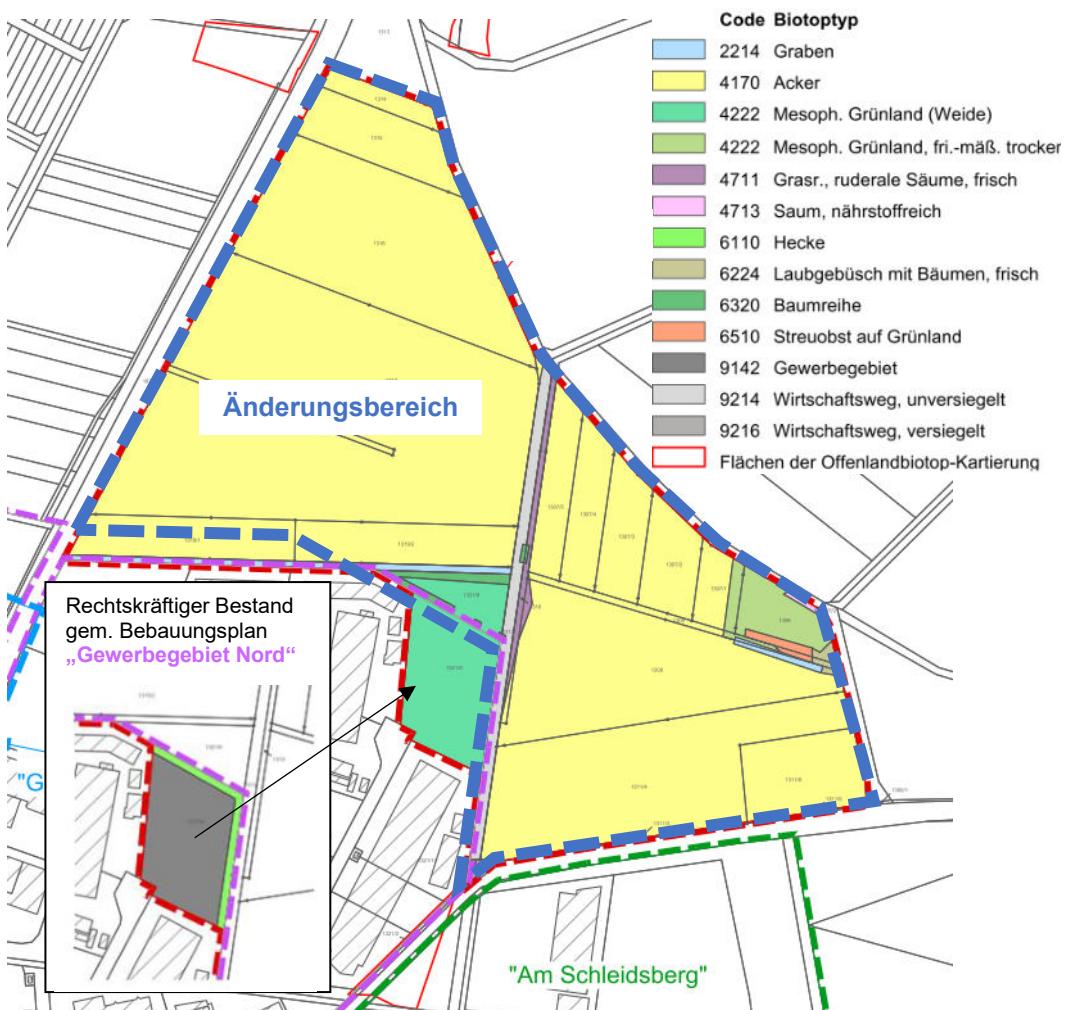


Abb. 2: Bestandsplan gem. tatsächlicher Nutzung und gem. rechtskräftig zulässiger Nutzung gem. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit Legende (Bewertung gem. „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005) in Verbindung mit „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Juli 1999)) (Geltungsbereiche: Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ = rot; „Am Schleidsberg“ = grün; „Gewerbegebiet Nord“ = lila)

2.1 Schutzwert Fläche

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

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der rechtskräftige FNP stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft sowie Ortsrandeingrünung dar. Das Plangebiet liegt innerhalb von „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“.

2.1.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Standortwahl werden Flächen in Anspruch genommen, welche bereits anthropogen vorgeprägt sind. Des Weiteren ermöglicht die Lage die Nutzung vorhandener Strukturen, wie Erschließung.

2.1.3 Auswirkungen und Ergebnis

Es werden ca. 11,4 ha überplant und als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Dabei entfallen ca. 10,4 ha an landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche sowie eine dargestellte Ortsrandeingrünung.

Die Fläche im Änderungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und daher in gewissem Maße anthropogen durch wendende Bodenbearbeitungen, Nährstoff- sowie Pestizideinträge beeinflusst.

Aufgrund der Vorbelastungen kann für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzwertes ausgegangen werden.

2.2 Schutzwert 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“.

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 Aufbaumeedium“ und „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ zu bewerten. Zusätzlich erfolgt eine Gesamtbewertung der Funktionen zur besseren Nutzbarkeit. (vgl. LABO 2009)

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Boden im Planungsgebiet liegt gem. BGKK-100-TH vorrangig als lössartiger Hanglehm (Braunerde, Pararendzina und Kolluvisol) vor. Dieser besteht aus teils grus- und schuttführendem (Kryo-)Löss und Hanglöss (Gehängelehm) über z.T. tiefem Verwitterungssubstrat. 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.

Gem. Angaben im Kartendienst des TLUBN (Abfrage 13.01.2025) zur Gesamtbewertung (M242; Raum- und Bauleitplanung) werden für das Plangebiet sehr geringe bis mittlere Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrade angegeben.

Potenzielle Erosionsgefährdung

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

Archivfunktion

Der Boden im Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte erfüllen. Werden während der Bauarbeiten Bodenfunde gemacht, sind diese der Denkmalschutzbehörde anzugeben (vgl. Kap. 2.8, S. 19 f.).

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 anzugeben, um ggf. geeignete Maßnahmen zu koordinieren und einzuleiten.

2.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Standortwahl werden Flächen in Anspruch genommen, welche bereits anthropogen vorgeprägt sind. Des Weiteren ermöglicht die Lage die Nutzung vorhandener Strukturen, wie Erschließung.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen, welche den Kompensationsbedarf intern ausgleichen oder ersetzen, soweit dies möglich ist. Kompensationsbedarf, der intern nicht erbracht werden kann, ist über externe Maßnahmen festzusetzen, um der Verursacherpflicht nach §15 BNatSchG bzw. §5 ThürNatG zu entsprechen.

2.2.3 Auswirkungen und 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 6, S. 23) 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.

Im parallel zu erstellenden Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein großflächiger Verlust von Bodenfunktionen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung festgesetzt. Die verbleibende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist zu kompensieren.

Aufgrund der anzunehmenden ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung ist von keiner Belastung des Schutzgutes durch die bestehende Nutzung auszugehen. Geringe Belastungen können sich durch Erosion vegetationsfreier Flächen ergeben. Diese können jedoch nicht beziffert werden, da sie abhängig von Niederschlagsereignissen und Bewirtschaftung sind.

Für die 6. Änderung Flächennutzungsplan ist infolge des mit der Bebauung einhergehenden hohen Versiegelungsgrades von einer hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Durch Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Grünordnerischen Festsetzungen im parallelen Bebauungsplanverfahren kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes reduziert werden.

Für die 6. Änderung Flächennutzungsplan ist infolge des mit der Bebauung einhergehenden hohen Versiegelungsgrades von einer hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

2.3 Schutzbau Klima/Luft

2.3.1 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 Jahresschnittstemperatur 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 mit Abfluss nach Südwesten zugeordnet werden. Aufgrund der Topografie sollte die Kaltluft 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.

2.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Begrünungen von Baukörpern festzusetzen, welche positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben.

2.3.3 Auswirkungen und Ergebnis

Die zulässigen Gebäude und versiegelten Flächen im Gewerbegebiet fungieren zukünftig als Wärmespeicher und geben diese auch an die Umgebung ab.

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. Im Umfeld verbleiben offene Äcker und Grünländer als Kaltluft produzierende Flächen. Auswirkungen auf das überörtliche Klima sind nicht zu erwarten.

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.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

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

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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 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).

2.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Begrünungen von Baukörpern und naturnahe Rückhaltungen festzusetzen, welche teilweise die Versickerung und Rückhaltung vor Ort ermöglichen.

2.4.3 Auswirkungen und Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind am gewählten Standort keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser betroffen. Im parallel zu erstellenden Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung festgesetzt. Die verbleibende Beeinträchtigung des Schutzguts ist zu kompensieren.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans kann infolge des mit der zu erwartenden Bebauung einhergehenden hohen Versiegelungsgrades von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.5.1 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. 8) 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).

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet nach TMLNU 1999

Code	Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen
2000	BINNENGEWÄSSER
2214	Graben (Weihergraben) Ca. 60 m langer, offener Bereich eines ansonsten 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.
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)
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken Wiesenfläche im östlichen Geltungsbereich; mäßig extensive Nutzung, kleinstrukturiert mit unterschiedlichen Nutzungen im direkten Umfeld.
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (Weide) Weide im südwestlichen Geltungsbereich. Teilbereiche der Weide liegen innerhalb des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Nord“ als festgesetzte Gewerbefläche und festgesetzte Eingrünung.
4711	Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte

	Überwiegend durch Gräser geprägte Säume zwischen Acker- und Verkehrsflächen, es sind keine Gehölze enthalten.
4713	Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfuren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte Nitrophytischer Saum im nordöstlichen Geltungsbereich; Reinbestand aus Brennnessel, mit Ablagerungen Flora: Brennnessel Beeinträchtigungen: Ablagerungen, Reinbestand
6000	FELDGEHÖLZE/WALDRESTE, GEBÜSCHE, BÄUME
6224	Laubgebüsche 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
6320	Baumreihe Gehölzreihen aus unterschiedlichen Laubgehölzen (jung bis mittelalt) entlang der Grenze zwischen Ackerfläche und ausgewiesenen Gewerbegebiet.
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>) Beeinträchtigungen: Holzstapel im Kronenbereich, vorwiegend Halbstämme
9000	SIEDLUNG, VERKEHR, FREIZEIT, ERHOLUNG
9214	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) begrünter Wirtschaftsweg
9216	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) Asphaltierte Zufahrt von der L1026 auf den begrünten Wirtschaftsweg.
9142	andere Gewerbegebiete

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.

Auf Ebene des Bebauungsplanes fanden zur Betrachtung des Artenschutzes im Plangebiet zwischen April und Juni 2025 Untersuchungen durch ein Fachbüro auf Brutvögel und Zauneidechsen statt. Zauneidechsen konnten nicht 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.

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.

Bei der Kartierung wurden innerhalb des Geltungsbereiches 4 Reviere der Feldlerche und 1 Revier des Wiesenpieper festgestellt. Gem. Bericht zur Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen - Neubert, 30.07.2025; Anlage 4 zur

Begründung zum Bebauungsplan) sind in der Ulster-Aue großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden, auf welche die Feldlerche und der Wiesenpieper ausweichen können. Bei Einhaltung der Vergrünungsmaßnahmen wird gem. Bericht die Gefährdung der lokalen Population ausgeschlossen.

Gem. der Stellungnahmen des Kulturbund e.V. (14.10.2025) zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist die Annahme des Gutachtens, dass „in der Ulster-Aue [...] großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind, auf welche die Feldlerche und der Wiesenpieper ausweichen können“ nicht ausreichend, um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können.

Es ist anhand von Bestandsdaten darzulegen, dass die entsprechenden Verluste keine Auswirkungen auf die „lokalen Populationen“ der Arten Feldlerche und Wiesenpieper haben.

Die über die eigenen Erfassungen 2025 und die LINFOS-Daten der TLUBN hinausgehenden gegebenenfalls vorhandenen aktuellen Bestandsdaten der lokalen Populationen der Brutvogelarten wurden nach Rücksprache mit der UNB des LRA Wartburgkreis bei der Thüringer Vogelschutzwarte Seebach und der Thüringer Verwaltungsstelle des Biosphärenreservates Rhön abgefragt. Sollten sich aus diesen Daten redaktionelle Anpassungen oder Hinweise im Bericht zu den artenschutzrechtlichen Erfassungen ergeben, werden diese entsprechend für die Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes überarbeitet. Sollten sich aus den Erkenntnissen notwendige Maßnahmen ergeben, werden diese in einem gesonderten Beschluss durch den Stadtrat rechtlich gesichert.

2.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen, welche den Kompensationsbedarf intern ausgleichen oder ersetzen, soweit dies möglich ist. Kompensationsbedarf, der intern nicht erbracht werden kann, ist über externe Maßnahmen festzusetzen, um der Verursacherpflicht nach §15 BNatSchG bzw. §5 ThürNatG zu entsprechen.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen festzusetzen, welche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen.

2.5.3 Auswirkungen und Ergebnis

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Inanspruchnahme und Versiegelung von geringwertigen bis mittleren Biotopen / Vegetationsbeständen vorbereitet, was zur Tötung von Tieren / Zerstörung von Gelegen führen kann. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde das Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2025, s. Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung) erstellt. Gem. diesem können erhebliche Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Es ist anhand von Bestandsdaten darzulegen, dass die entsprechenden Verluste keine Auswirkungen auf die „lokalen Populationen“ der Arten Feldlerche und Wiesenpieper haben.

Die über die eigenen Erfassungen 2025 und die LINFOS-Daten der TLUBN hinausgehenden gegebenenfalls vorhandenen aktuellen Bestandsdaten der lokalen Populationen der Brutvogelarten wurden nach Rücksprache mit der UNB des LRA Wartburgkreis bei der Thüringer Vogelschutzwarte Seebach und der Thüringer Verwaltungsstelle des Biosphärenreservates Rhön abgefragt. Sollten sich aus diesen Daten redaktionelle Anpassungen oder Hinweise im Bericht zu den artenschutzrechtlichen Erfassungen ergeben, werden diese entsprechend für die Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes überarbeitet. Sollten sich aus den Erkenntnissen notwendige Maßnahmen ergeben, werden diese in einem gesonderten Beschluss durch den Stadtrat rechtlich gesichert.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans kann infolge des mit der zu erwartenden Bebauung einhergehenden hohen Versiegelungsgrades von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

2.6 Schutzgut Landschaft

2.6.1 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 B 278 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.

2.6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen, welche die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren und vermeiden. Des Weiteren sind auf Ebene des Bebauungsplanes Höhenfestsetzungen und Festsetzungen zur Gestaltung zu treffen, welche eine Eingliederung des Gewerbegebietes in den Bestand ermöglicht.

2.6.3 Auswirkungen und Ergebnis

Es handelt es sich um eine Ausdehnung des bebauten Stadtrandes Richtung Nordosten.

Im parallel zu erstellenden Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ werden u.a. die maximale Wandhöhe, die Gebäudegestaltung und die Durchgrünung durch geeignete Festsetzungen reguliert, um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Eine nachhaltige Störung der Allee ist auszuschließen.

Infolge der Lage der Änderung sowie der mit der Bebauung einhergehenden Veränderung des Landschaftsbildes kann von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen werden.

2.7 Schutzbau Mensch

2.7.1 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.

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen (Lärm und Geruch) durchgeführt. Die Ausweisung der Fläche als „Gewerbegebiet“ ist demnach möglich. Bzgl. der konkreten Ergebnisse sowie der daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen (u.a. Emissionskontingentierung) wird auf die Ausführungen zum parallelen Bebauungsplanverfahren hingewiesen.

Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine freizeitlichen 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“.

2.7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind die Gutachten zu den immissionsschutzfachlichen Untersuchungen (Lärm und Geruch) zu berücksichtigen und notwendige Festsetzungen aufzunehmen.

Des Weiteren sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Höhen und Gestaltungsmaßnahmen festzusetzen, um eine Eingliederung des Gewerbegebietes in den Bestand zu ermöglichen.

2.7.3 Auswirkungen und Ergebnis

Das Planvorhaben selbst dient der Schaffung von Arbeitsplätzen für den Menschen und Stärkung des Standortes Geisa.

Die Erweiterung der Gewerbefläche zur Umsetzung eines Betriebes bringt eine höhere Frequentierung des Gewerbegebietes mit sich. Erhebliche Auswirkungen auf

Schadstoffemissionen und Lärmkulissen sind durch die Erweiterung nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes erfolgt, abgesehen von dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Splittersiedlung größtenteils eine gewerbliche Nutzung.

In Bezug auf die Minderung der Lärmkulisse für die angrenzenden Nutzungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Der Beeinträchtigungsgrad wird in der Gesamtbewertung schlussendlich nur als gering eingestuft.

2.8 Schutzbau Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsbeschreibung

Kulturgüter

- Denkmalensemble: „Ortskern von Geisa mit Stadtbefestigung“
- Einzelkulturdenkmale: bspw. Schloss, Amtshaus, Kirchen, Rathaus, Gangolfipark auf dem Gangolfsberg
- 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.



Abb. 3: Kulturdenkmale und Denkmalensemble im Bereich Geisa; Quellen: Denkmäler – Stadt Geisa // Digitale Topographische Karte (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)



Abb. 4: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Altstadt (im Vordergrund – bestehende Gewerbebebauung, BC, 18.11.2024)

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat in seiner Stellungnahme vom 25.09.2025 darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen – Bodendenkmale i.S. § 2 Ziff. 7 ThürDSchG – vorhanden sind. Mit weiteren, bisher unbekannten Bodendenkmalen muss dementsprechend gerechnet werden. Für Maßnahmen mit Bodeneingriffen ist daher eine Erlaubnis gem. § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen. Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung wird dementsprechend seitens der Stadt eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Stadt Geisa vereinbart. Der Belang bzgl. etwaiger archäologischer Denkmäler wird somit in der weiterführenden Erschließungsplanung geklärt.

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. 2.2 (S. 10) 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. 6.15 in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans)

2.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es sind geeignete Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Höhen und Gestaltungsmaßnahmen festzusetzen, um eine Eingliederung des Gewerbegebietes in den Bestand zu ermöglichen.

2.8.3 Auswirkungen und Ergebnis

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine optische Veränderung des Blickfeldes zulässig. Jedoch handelt es sich bei der geplanten Nutzung als Gewerbe, um keine landschaftsbildfremde Flächennutzung, sodass die Ansicht für Betrachter nicht vollständig ungewohnt ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Durch die Darstellung als Gewerbefläche ergibt sich ein großflächiger Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen des Kompensationskonzeptes auf Ebene des Bebauungsplanes ist anzustreben, dass keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche herangezogen wird.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans kann infolge des mit der zu erwartenden Bebauung einhergehenden hohen Versiegelungsgrades von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzwertes Kultur- und Sachgüter ausgegangen werden.

2.9 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

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

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Der Änderungsbereich 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 (Zwölftes Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

3 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 (Kompensation) der Beeinträchtigungen aufgeführt.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes unter Einbezug der dort festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ naturnahe Waldumbaumaßnahmen auf ehemaligen Nadelwaldstandorten zugewiesen. Diesen Maßnahmen kann aufgrund der positiven Effekte auf den Boden (z.B. Verringerung pH-Wert, Erhöhung Bodenbelebung sowie Humusgehalt) eine Aufwertung für diesen zugesprochen werden. Dementsprechend findet das Schutzgut Boden Berücksichtigung in der Ausgleichsplanung. Positive Effekte können auch für die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser sowie Klima/Luft abgeleitet werden.

4 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.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu formulieren.

6 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 zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

7 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 ist.

Der vorliegende Umweltbericht fasst die naturschutzrechtliche Bewertung des geplanten Vorhabens zusammen. Es umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung.

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

8 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

Weitere Maßnahmen zum Monitoring, welche den Detailierungsgrade des Flächennutzungsplanes überschreiten, werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes aufgeführt.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst vor allem Acker- und Grünlandflächen (teilweise Weidenutzung) sowie der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordnete Nutzungen (Wirtschaftsweg, Weihergraben, Streuobst, Gehölze).

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Überführung von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, um für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe Flächen zur Verfügung zu stellen. Dies bringt neben einer dichten Bebauungsstruktur auch eine höhere Frequentierung des Gebietes mit sich. Nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzwerte Boden und Wasser werden durch den höheren Versiegelungsgrad erwartet. Neben einem größeren Umfang von versiegelten Flächen ist im Gebiet durch die Nutzungsumwandlung in Gewerbe mit erhöhter Lärm- und Schadstoffemission zu rechnen. Vor allem in Bezug auf die Schutzwerte Boden, Wasser und Arten/Biotop werden negative Einflüsse erwartet, die bei einer gewerblichen Nutzung der Fläche höher ausfallen werden als bei der bisher dargestellten Nutzung.

Tab. 4: Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wirkungen der Planung

Schutzgut	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Fläche	mittel
Boden	mittel
Klima / Luft	mittel
Wasser	mittel
Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	mittel
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel

Mit entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplanes negative Einflüsse gemindert werden. Zusammenfassend werden daher vom geplanten Vorhaben „mittlere“ Beeinträchtigungen erwartet.

10 Quellen

- BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE – BGR (2022): Bodengroßlandschaften der Bundesrepublik Deutschland 1:250.000, BGL250 V1.4, Hannover, 2022.
- 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
- 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, 18.11.2025

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur