

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

### **Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord“**

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat in der Sitzung vom 16.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Geisa liegen die bestehenden und bereits fast vollständig bebauten Gewerbegebiete „Nord“ und „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 des bestehenden Gewerbegebietes „Nord“ sowie „Am Schleidsberg“ in nördliche Richtung.

Da der Bereich – mit Ausnahme einer kleinen Überschneidung mit dem bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ – weder Teil eines bestehenden rechtskräftigen Bauungsplanes noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, ist die Aufstellung eines Bauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Das Bauungsplanverfahren wird unter dem Titel Bauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ geführt. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um die 6. Änderung. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

#### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 12,2 ha und befindet sich am nördlichen Ortseingang von Geisa. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurnrn. 1306, 1307/1, 1307/2, 1307/3, 1307/4, 1307/5, 1308, 1309, 1310, 1311/4, 1311/6, 1312, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319/1, 1319/2, 1320, 1321/8 und 1321/9 – jeweils Gemarkung Geisa. Das Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche (Flurnrn. 1313) südlich der Splittersiedlung an der Geisaer Straße;
- Im Osten durch den Flurweg Flurnr. 1305/2;

- Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet (Flurnrn. 1321/5, 1321/6, 1321/7, 1321/18 und 1321/10) sowie Landesstraße L1026 („Dermbacher Straße“) am nordöstlichen Ortseingang (Flurnrn. 1326/3, 1326/4, 1311/3 und 1311/5);
- Im Westen durch die Bundesstraße B278 „Borscher Straße“ (Flurnr. 1879)

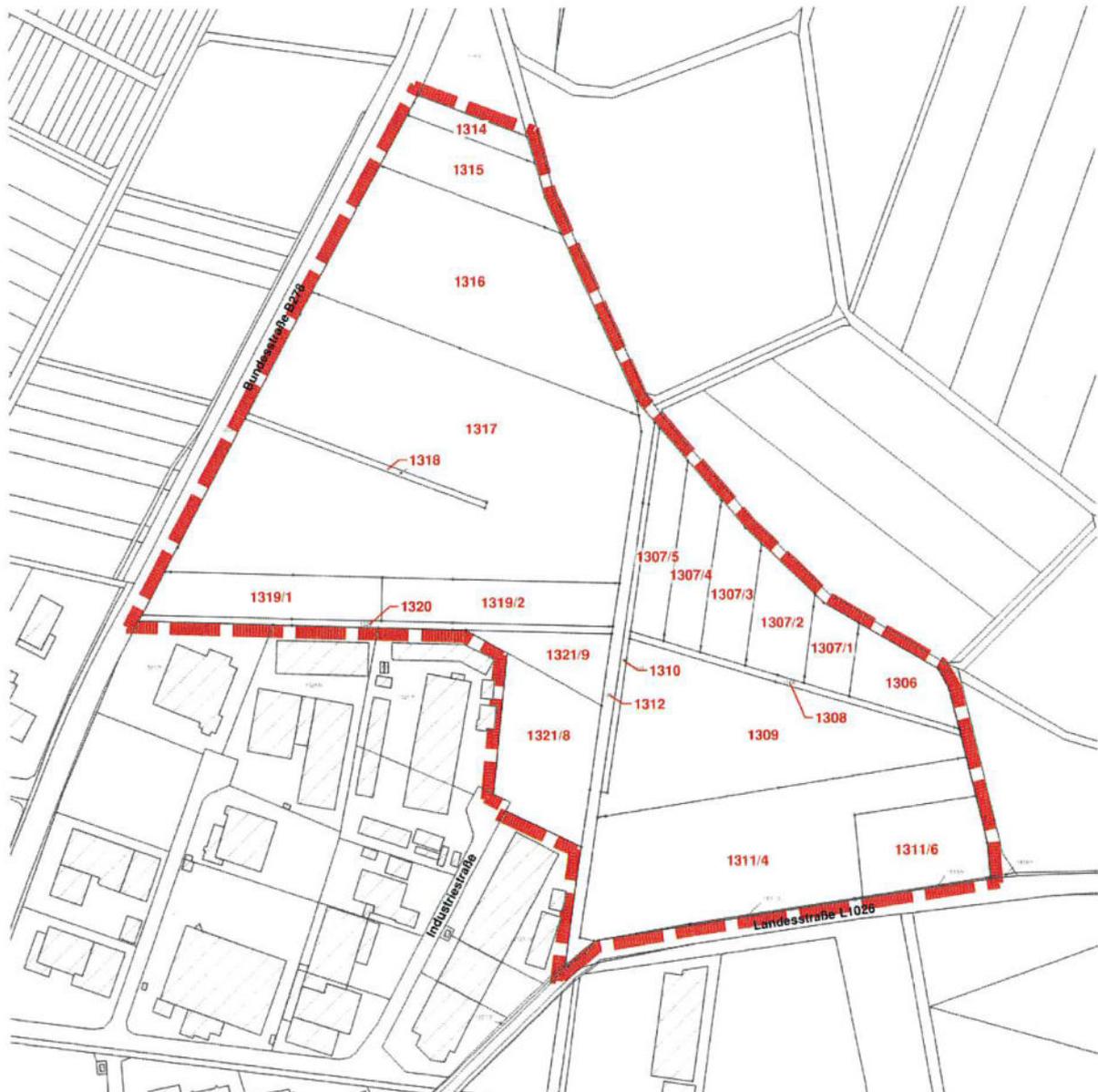


Abb. 1: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich (Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ i.d.F. vom 01.08.2025, einschließlich der Begründung sowie den dazugehörigen Anlagen (Umweltbericht, Gutachten Lärmimmissionen, Gutachten Geruchsmissionen, Gutachten Artenschutz) liegen nun gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zusammen in der Zeit 02.09.2025 bis einschließlich 14.10.2025 öffentlich aus.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite der Stadt Geisa unter [www.geisa.de](http://www.geisa.de)

eingesehen werden. Zusätzlich können die Planunterlagen leicht zugänglich im Bauamt, Zimmer 16, Anschrift: Marktplatz 29, 36419 Geisa, während der folgenden Zeiten/Dienststunden

**Montag, Mittwoch, Donnerstag von 9 bis 12 Uhr und von 14 bis 16 Uhr**

**Dienstag von 9 bis 12 und 14 bis 18 Uhr**

**Freitag von 8 bis 12 Uhr**

von jedermann eingesehen werden.

Zusätzlich hierzu wird am **10.09.2025 um 18 Uhr, Rathausaal 1. OG, Marktplatz 27, 36419 Geisa** eine **Bürgerinformationsveranstaltung** durchgeführt, in der den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben werden soll, sich direkt über das Bauleitplanverfahren zu informieren und Fragen zu stellen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich abgegeben werden. Diese sollen elektronisch via E-Mail an [Info@geisa.de](mailto:Info@geisa.de) abgegeben werden. Zusätzlich kann bei Bedarf die Stellungnahme während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### **Umweltbezogene Informationen:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 01.08.2025	Einleitung mit Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf das Plangebiet beziehen; Darstellung der Projektwirkungen; Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sowie Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gegliedert nach folgenden Schutzgütern: Fläche, Boden, Klima/Luft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter inkl. Darstellung der Wechselwirkungen der Schutzgüter sowie Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können; Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen; Abarbeitung der Eingriffsregelungen bezogen auf die Schutzgüter; Vorstellung

	<p>anderweitiger Lösungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht Durchführung der Planung. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie allgemein verständliche Zusammenfassung sowie Auflistung der Quellen.</p>
<p>Schallimmissionsprognose LG 26/2025 für den Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Geisa – ENTWURF (Ingenieurbüro FRANK &amp; SCHELLENBERG, 08.07.2025)</p>	<p>Grundlagen zum Auftraggeber, Plangebiet und der Aufgabenstellung; Auflistung der Quellen sowie Erläuterung der Begriffe nach DIN 45691; Verortung und Definition der Immissionsorte sowie geeigneten Richtwerte; Angaben zum Plangebiet und zur Vorbelastung; Angaben zur Lärmkontingentierung mit Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan; Anwendung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren; Berechnung des Verkehrslärms im Plangebiet; Berechnung des Gewerbelärms im Plangebiet durch benachbartes Gewerbe; Anforderungen zum passiven Schallschutz; Zusammenfassung; Anlagen</p>
<p>Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen, Immissionsprognose Geruch (rebo consult Ingenieurgesellschaft mbH, 15.07.2025)</p>	<p>Benennung des Anlasses des Gutachtens sowie Auflistung der verwendeten Literatur; Beschreibung der Bemessungsgrundlagen; Ausführung der Übertragbarkeitsprüfung meteorologischer Daten, Benennung der Anforderungen an die Luftqualität; Darlegung der Transmission (Ausbreitungsrechnung); Darstellung der Immission; Fazit; Anlagen</p>
<p>Artenschutzrechtliche Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung &amp; Freianlagen – Neubert, 30.07.2025)</p>	<p>Darstellung Anlass, Grundlagen und Vorgehen; Beschreibung des Vorhabens und des Prüfraums; Darstellung der vorhabenbezogenen Wirkungen sowie der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Beschreibung vorkommender geschützter Arten der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie sowie ihrer Betroffenheit (potenzielle Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG); Zusammenfassende Darlegung der Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG; Gutachterliches Fazit und Literaturverzeichnis; Anhang und Karte</p>

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite der Stadt Geisa als auch im Bauamt ebenfalls öffentlich aus.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem ThürDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme

ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem „Merkblatt zur Erhebung von personenbezogenen Daten“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Geisa 11.08.2025

Ort, Datum

*[Handwritten Signature]*

Bürgermeisterin



