

BEGRÜNDUNG

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.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Bedarfsermittlung.....	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	11
1.4	Ziel und Zweck der Planung	12
2.	Bestandssituation	15
2.1	Bebauung und Nutzung	15
2.2	Denkmalschutz	16
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	17
2.4	Wasserwirtschaft	18
2.5	Altlasten	20
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	20
2.7	Ver- und Entsorgung.....	21
3.	Verfahrenshinweise	23
3.1	Art des Verfahrens.....	23
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	23
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	23
4.	Planungsvorgaben	24
4.1	Landesentwicklungsprogramm	24
4.2	Regionalplan	25
4.3	Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat.....	28
4.4	Flächennutzungsplan.....	29
4.5	Bestehende Bebauungspläne	30
4.6	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte	31
5.	Planinhalte und Begründung	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.3	Bauweise	35
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	36
5.5	Immissionsschutz	36
5.6	Verkehrsflächen.....	37
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen / Flächen für Versorgungsanlagen.....	38
5.8	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	41
5.8.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	41
5.8.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zur Kompensation	44
5.9	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	45
5.9.1	Zufahrten und Stellplätze.....	45
5.9.2	Standplätze für Müllsammelanlagen	45
5.9.3	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	46

5.9.4	Fassadengestaltung	46
5.9.5	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	46
5.9.6	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung	47
5.9.7	Werbeanlagen	47
5.9.8	Einfriedungen.....	47
5.10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	48
5.10.1	Abstände von Pflanzungen.....	48
5.10.2	Auffinden von Bodendenkmälern	48
5.10.3	Hydrogeologie/Grundwasserschutz.....	48
5.10.4	Bergbau, Altbergbau	48
5.10.5	Elektromobilität	48
5.10.6	Landwirtschaftliche und anlagenbedingte Emissionen.....	48
5.10.7	Auswahllisten weitere Gehölze	49
5.10.8	Immissionsschutz - Passiver Schallschutz weitere Gehölze	50
5.10.9	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien.....	50
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	51
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	51
6.2	Umweltschutz	51
6.3	Klimaschutz	51
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	52
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	55
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	55
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	56
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	56
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	56
6.10	Belange der Wirtschaft	56
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	57
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	58
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	58
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	58
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	58
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	59
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	59
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	59
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	59
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	59
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	59
7.	Flächenbilanz.....	60
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	61

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, Stand 01.08.2025)
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose (LG 26/2025, 08.07.2025, Ing.-Büro Frank&Schellenberger)
- Anlage 3: Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen - Immissionsprognose Geruch (IP_A2505, 15.07.2025, BfIP - Büro für Immissionsprognosen)
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Erfassung (30.07.2025; Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

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“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 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 des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von rd. 12,2 ha.

1.2 Bedarfsermittlung

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne wird im Nachfolgendem einerseits auf die Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts des Wartburgkreis (Stand: Februar 2021) sowie die aktuelle Bedarfssituation der Stadt Geisa eingegangen, ebenso wie auf einer Alternativenprüfung und einer Bewertung des gewählten Standortes.

Strukturdaten zur Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung:

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept weist mit Blick auf den ländlich geprägten Wartburgkreis auf die wirtschaftlich tragende Rolle der Grundzentren für die regionale Entwicklung hin. Die Stadt Geisa verfügt als ein funktionsstarkes Grundzentrum über eine historisch gewachsene gewerbliche und industrielle Infrastruktur.

Gegenüber anderen Gemeinden im Landkreis weist Geisa eine stabile, leicht positive Einwohnerentwicklung auf. Demnach ist die Einwohnerzahl von 4.677 im Jahr 2013 auf 4.777 im Jahr

2021 stetig leicht angestiegen (+2,1%). Zwischen 2022 und 2023 zeigt die Einwohnerentwicklung einen geringfügigen Rückgang auf 4.756 Einwohner im Jahr 2023 (-0,4% gegenüber dem Jahr 2021). Die in den letzten Jahren stabile, leicht wachsende Einwohnerentwicklung lässt sich dabei überwiegend durch Zuzüge erklären.

Die Stadt Geisa verfügt gemäß Statistiken der Bundesagentur für Arbeit über 1.728 „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort“. Davon sind 948 im produzierenden Gewerbe beschäftigt (Stand Juni 2023). Dem gegenüber gibt es in Geisa 2.060 "Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort". Daraus ergeben sich 1.190 Einpendler (davon 310 aus Hessen und 810 aus Thüringen) sowie 1.520 Auspendler (davon 1.130 nach Hessen und 330 nach Thüringen). Weiter gab es im Juni 2023 329 „Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort“ und 71 „Arbeitslose“. Geisa verfügt somit nicht nur über einen starken Arbeitsmarkt, sondern ebenfalls noch über Potenziale zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, die sich aus dem Überhang von Auspendlern sowie geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und Arbeitslosen zusammensetzen.

Das Unternehmensspektrum im Wartburgkreis erstreckt sich von der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie über Unternehmen der Kaliindustrie, der Baustoffindustrie, Unternehmen der Holzverarbeitung bzw. der elektrotechnischen Teilfertigung, Unternehmen sowie Dienstleistungsunternehmen bis hin zu Transport- und Logistikunternehmen.

Aufgrund der mittlerweile stark begrenzten Gewerbeflächenkapazitäten in Geisa hat der Stadtrat bereits im Jahr 2018 den Beschluss zur dringenden Erweiterung der Gewerbegebiete gefasst. Gerade aufgrund der Grenzlage zu Hessen, hat die Stadt nicht nur Anfragen aus der Region Geisa, sondern auch vermehrt aus dem Nachbarbundesland. Dabei ist die Anbindung des Standortes an die Bundesstraßen B 278 und B 84 sowie die damit verbundene direkte Anbindung an das Oberzentrum Fulda, an das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Bad Hersfeld und das Mittelzentrum Hünfeld von wirtschaftlicher Bedeutung. Geisa ist durch die Bundesstraße B 278 und die Landesstraße L 1026 somit verkehrsgünstig an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung wurde bereits im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises (Stand: Februar 2021) als „kreislich bedeutender GE/GI-Standort“ und damit als notwendige Potenzialfläche ausgewiesen, die den akuten Flächenbedarf der Stadt entspricht. Nachdem im zuletzt erschlossenen, südöstlichen gelegenen 2. BA des Gewerbegebietes „Schleidsberg“, bereits alle Grundstücke weitestgehend vermarktet und bebaut sind, ist die vorgesehene Flächenentwicklung des Plangebiets für die regionale Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen mit dem Ziel verbunden, die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Geisa durch eine zukunftsorientierte Ansiedlungspolitik sicherzustellen. Dabei hat sich die Stadt Geisa in den letzten Jahren im Hinblick auf die Bemühungen der kommunalen Akteure, den attraktiven Gewerbeflächen bzw. auch im Hinblick auf den Branchenmix auch durch die Ansiedlung neuer Unternehmen ausgezeichnet.

Die vorliegenden Bauleitplanung dient dabei als Gegenstand des aktuellen Entwicklungsansatzes der Stadt Geisa der bedarfsgerechten Deckung der regionalen Flächennachfrage. Hintergrund sind entsprechende aktuelle Nachfragen von Investoren, die Erweiterungsabsichten bestehender in Geisa bereits tätiger Unternehmen sowie die aktuelle vollständige Auslastung der bereits bestehenden Gebiete.

Vorhandenen unbebaute Gewerbeflächen:

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Nord“ findet sich lediglich ein rd. 0,5 ha großes, unbebautes und ungenutztes Grundstück (Flurnr. 1321/8). Hierbei handelt es sich um das Grundstück, welches im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, zwingend zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung einbezogen werden muss.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schleidsberg“ sind bereits bis auf ein Grundstück, alle Baugrundstücke für die bauliche Verwertung veräußert. Das noch freie Baugrundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Geisa befindet, hat eine Größe von rd. 5600 m².

Prüfung alternativer Standorte:

Das bestehende Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Geisa stellt den wichtigsten Gewerbestandort im gesamten Stadtgebiet inkl. der umgebenden Ortsteile dar. Mehrere Faktoren sprechen dabei für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes, statt an einer anderen Stelle im Stadtgebiet. Hierbei ist auf der einen Seite die Lage Geisas innerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten bzw. regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten sowie andererseits eine sinnvolle städtebauliche Anbindung zu betrachten.

In der Stadt Geisa und deren Ortsteilen sind keine Brach- und Konversionsflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung als Gewerbegebiet geeignet sind.

Die Stadt Geisa verfügt über keine Ausweichflächen, die außerhalb des Biosphärenreservats „Rhön“ und des Landschaftsschutzgebietes „Thüringische Rhön“ liegen. Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Geisa liegt vollständig innerhalb dieser beiden Schutzgebiete. Die Ortsränder der einzelnen Ortsteile liegen dabei fast ausschließlich im Bereich der „Entwicklungszone“ des Biosphärenreservats.

Weiter liegt das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Geisa im Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“. Touristische relevante Bereiche bzw. für die Naherholung wichtige Freiflächen und Landschaftsbestandteile liegen im Plangebiet bzw. unmittelbar daran angrenzend nicht vor. Entlang der westlich angrenzenden Bundesstraße B 278 verläuft ein Wander- und Radweg. Im Hinblick auf die gewerbliche Vorbelastung, die vorhandene Allee sowie entsprechend zusätzliche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist nicht von einer zusätzlichen relevanten Belastung des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ an dieser Stelle auszugehen.

Ebenso liegen alle Außenbereichsflächen des Gemeindegebietes, die nicht einem Vorranggebiet zugeordnet sind, nahezu vollständig im Bereich der Vorbehaltsgebiete „Freiraumsicherung“

und „Landwirtschaftliche Bodennutzung“. An den Rändern der dörflich geprägten Ortsteile von Geisa finden sich kleinteilige Bereiche die vom Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ ausgespart sind. Bzgl. der Betrachtung der landwirtschaftlichen Belange im Plangebiet wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Kapitel 6.11 hingewiesen.

Im Hinblick auf die Siedlungsstrukturen von Geisa und den einzelnen dörflich geprägten Ortsteilen, weist lediglich der nordöstliche Siedlungsrand von Geisa eine relevante gewerbliche Vorbelastung vor. Auch im Hinblick auf die Größe der Siedlungsbestandteile, sowie der verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen örtlichen Versorgungsstrukturen, verfügt lediglich der Hauptort Geisa aus städtebaulicher Sicht über die notwendige Gewichtung den Umfang der beabsichtigen Gewerbegebietsausweisung vertraglich aufnehmen zu können.

Neben den ansonsten lediglich kleinteilig in die gemischten Dorfstrukturen der Ortsteile integrierten Gewerbebetrieben, finden sich nur zwei weitere größere Gewerbebetriebe außerhalb des Gewerbebetriebes von Geisa. Dies betrifft je einen Einzelbetrieb im Süden von Geisa und südöstlich des Ortsteils Bremen. Diese beiden Standorte eignen sich im Hinblick auf eine gewerbliche Entwicklung aber lediglich für Erweiterungen dieser beiden konkreten Unternehmen. An den Rändern der zumeist kleinteilig, dörflich geprägten Ortsteile finden sich zumeist große landwirtschaftlich genutzte Anlagen. Somit konzentriert sich der Großteil der örtlichen Gewerbebetriebe auf das Gewerbegebiet im Nordosten von Geisa.

Um Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen, aber auch um bei Neuan-siedlungen eventuelle Synergien zwischen Betrieben besser fördern und nutzen zu können, ist eine Erweiterung am überplanten Standort wirtschaftlich sinnvoll. Hier spielt ebenfalls eine Rolle, dass der Standort des Plangebietes bereits über die bestehende Industriestraße und daran anschließend an die Bundesstraße B 278, sehr gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen ist.

In Abwägung zu den betroffenen Belangen von Freiraumsicherung und landwirtschaftlicher Bodennutzung erscheint, aufgrund der fehlenden geeigneten Alternativstandorte sowie der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung und der immer noch bestehenden Nachfrage nach gewerblichem Bauland, die geplante gewerbliche Entwicklung an diesem Standort vertretbar.

Einbindung des Standortes in das städtebauliche Umfeld:

Um die Einbindung des überplanten Standortes, als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, gegenüber der Lage am Ortsrand und der z.T. ensemblesgeschützten Altstadt von Geisa städtebauliche vertretbar zu ermöglichen, wurden ortsgestalterische und grünordnerische Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

So tragen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe von Baukörpern, ebenso wie der Gestaltung von Fassaden und

Dächern, zu einer verträglichen und städtebaulich abgerundeten Einbindung der Planung am gewerblich vorbelasteten Standort bei.

Bzgl. der Höhenfestsetzungen wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren darauf geachtet, dass die Planung, zusätzlich zu den Vorbelastungen der bestehenden Gewerbegebiete, keinen neuen Einfluss auf die Fernwirkung gegenüber der freien Landschaft oder der Altstadt von Geisa erzeugt. Aufgrund derselben Höhenlage mit einem Gefälle von Ost nach West, orientieren sich die getroffenen Höhenfestsetzungen an den südlich angrenzenden und bereits weitestgehend bebauten Gewerbegebieten. Das nachfolgende Foto zeigt die bestehende städtebauliche Einbindung des Plangebietes in die Ortslage von Geisa, mit Blick vom östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Altstadt. Im Vordergrund sind die bestehenden Gewerbegebiete „Nord“ und „Am Schleidsberg“ zu sehen.



Abb. 1: Blick vom östlichen Rand des Geltungsbereiches in Richtung Altstadt (Foto: BAURCONSULT, 18.11.2024)

Zusammenfassung:

Zusammenfassend lässt sich unter Einbezug der vorbenannten strukturellen Rahmenbedingungen, der Nachfrage nach gewerblichem Bauland sowie der Betrachtung von alternativen Standortpotenzialen ein aktueller Handlungsbedarf zur Schaffung von Flächen für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von örtlichen Unternehmen feststellen. Um den vorhandenen Anfragen gerecht zu werden und die regionale Wirtschaftsstruktur weiter zu stärken bzw. zu festigen, ist die Erschließung des Gewerbegebietes „Am Schleidsberg 3. BA“ und die hierfür notwendige

Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, im unmittelbaren Näherungsbereich der Bundesstraße B278 von hohem Interesse. Die Maßnahme fügt sich dabei in die regionale und strukturpolitische Entwicklungsstrategie des Wartburgkreises ein.

Es bestehen somit zusammengefasst die folgenden Gründe zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sieht den Standort für eine Entwicklung von Gewerbeflächen für die Stadt Geisa vor;
- die statistischen Daten der Einwohner- und Arbeitsmarktentwicklung weisen eine stabile Basis für die Ausweisung von Gewerbeflächen aus;
- der Standort grenzt unmittelbar an einen bereits entwickelten Gewerbestandort an, so dass nur ein geringes zusätzliches Störpotenzial entsteht (vorhandene Vorbelastung);
- die Lage ist verkehrstechnisch günstig, da der Anschluss an die bestehende Bundesstraße B 278 bereits vorhanden ist und Geisa darüber an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden wird;
- die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Geisa nicht entgegen;
- die Planung berücksichtigt in der Abwägung mit den Belangen der regionalen Wirtschaftsentwicklung die Belange der regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete „Tourismus und Erholung“, „Freiraumsicherung“ und „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ sowie weiterer fachlicher Belange (Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Denkmalschutz) in dem die Flächenausweisung an einem bereits gewerblich vorbelasteten und topografisch geeigneten Standort erfolgt und somit kein neues Störpotenzial an anderen ungeeigneten Stellen entsteht;
- Durch die Planung soll die Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Unternehmen geschaffen werden (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur);

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

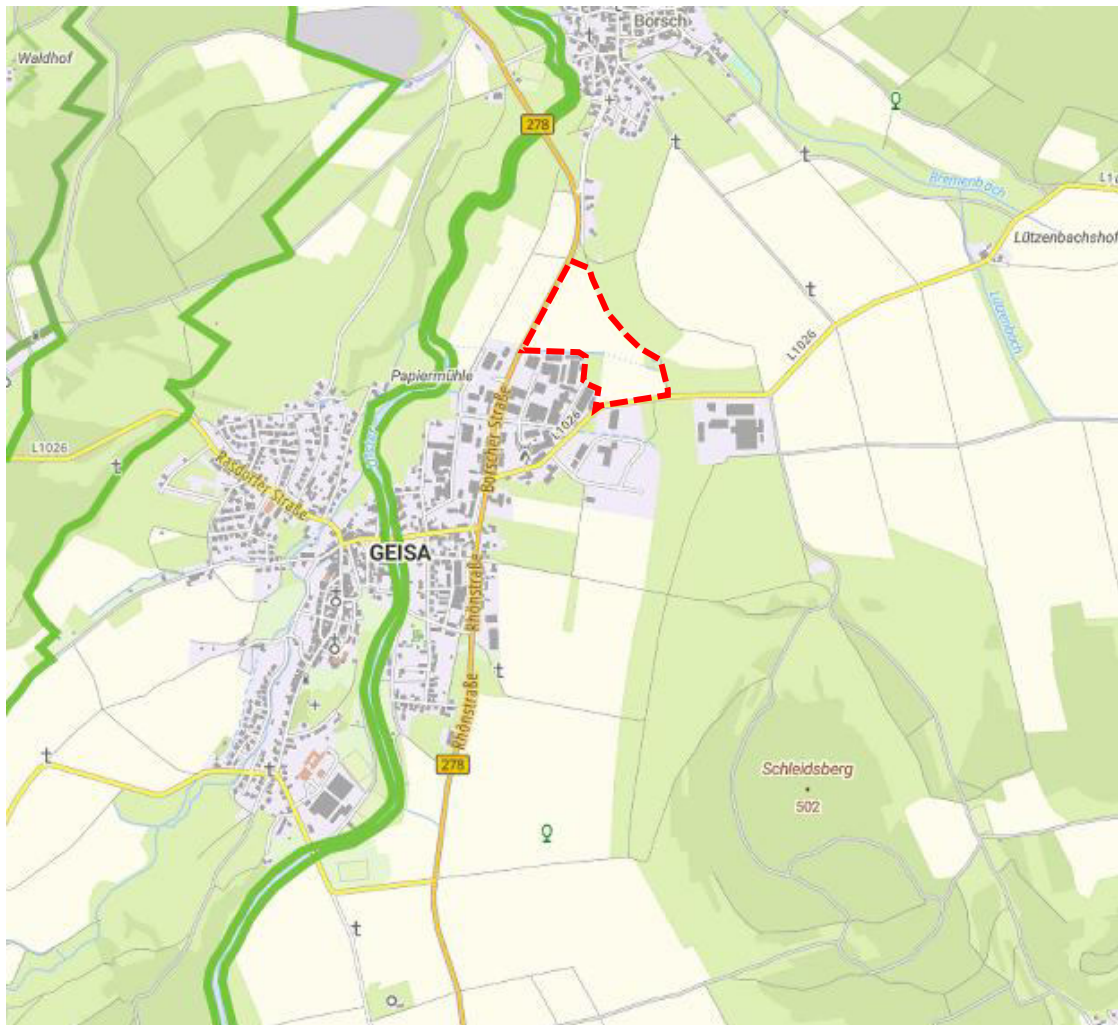


Abb. 2: Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Geisa, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

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 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 L 1026 („Dermbacher Straße“) am nordöstlichen Ortseingang (Flurnrn. 1326/3, 1326/4, 1311/3 und 1311/5);
- Im Westen durch die Bundesstraße B 278 „Borscher Straße“ (Flurnr. 1879);



Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Kataster Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg- 3.BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

1.4 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ ist, wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert, die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines Gewerbegebietes als Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Nord“ und „Am Schleidsberg“.

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Sie dienen u.a. auch dazu, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die

Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in der Stadt Geisa nach Norden mit dem Ziel der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen im Sinne einer vorrausschauenden städtebaulichen Entwicklungsplanung.

Bzgl. der Bedarfsermittlung sowie der Prüfung von Alternativstandorten wird auf die Ausführungen unter Kapitel 1.2 dieser Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Eine Innenentwicklung ist im Hinblick auf fehlende Konversionsflächen nicht möglich. Somit wurde auf den bestgeeigneten Standort im Gemeindegebiet zurückgegriffen, welcher eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Abrundung des bestehenden gewerblichen Siedlungsbestandes darstellt.

Gleichzeitig wird in Kapitel 1.2 dargelegt, wie sich die Planung städtebaulich in das bestehende Umfeld sowie gegenüber der historischen Altstadt einfügt. Durch die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung getroffenen grünordnerischen Maßnahmen (siehe hierzu Kapitel 5.7.1 dieser Begründung zum Bebauungsplan) kann somit eine menschenwürdige Umwelt erhalten werden.

Bzgl. dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen wird darauf verwiesen, dass einerseits Festsetzungen durch Ein- und Durchgrünung getroffen (siehe hierzu Kapitel 5.7.1 dieser Begründung zum Bebauungsplan) werden sowie andererseits auch die Themen Natur- und Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für den Flächeneingriff der Bauleitplanung wurde eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter naturschutzfachliche Kompensation festgesetzt (siehe hierzu Kapitel 5.7.2 dieser Begründung zum Bebauungsplan).

Zur Betrachtung des Artenschutzes fanden im Plangebiet zwischen April und Juni Untersuchungen durch ein Fachbüro auf Brutvögel und Zauneidechsen statt (vgl. Artenschutzrechtliche Erfassung; Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert; 30.07.2025; Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans). 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. Hierzu wird auf den Bericht in der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Abstimmungen zu den Maßnahmen erfolgen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und werden im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes (Entwurfserstellung) berücksichtigt.

Dementsprechend beeinflusst die vorgesehene Planung die natürlichen Lebensgrundlagen im Plangebiet insofern, dass der zuvor als Ackerfläche genutzte Außenbereich in ein Gewerbegebiet entwickelt. Es wird jedoch eine adäquate Kompensation im Gemeindegebiet geschaffen,

sodass die natürlichen Lebensgrundlagen insgesamt weiterhin gesichert sind. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Umweltprüfung im Umweltbericht hingewiesen, welcher der vorliegenden Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

Der Klimaschutz und damit verbunden die Klimaanpassung werden vor allem durch gestalterische, wasserrechtliche und grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt. Dies betrifft u.a. baulich, gestalterische Festsetzung zur Dachgestaltung (Photovoltaik und/oder Dachbegrünung), wasserrechtliche Festsetzungen (Entwässerung im Trennsystem durch Regenrückhaltungen) sowie Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes (siehe hierzu auch die detaillierteren Ausführungen unter Kapitel 5 dieser Begründung zum Bebauungsplan). Gleichzeitig trägt auch die bereits vorhandene externe Anbindung des Plangebietes an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen zu einer energieoptimierten Siedlungsentwicklung bei, ebenso wie die Nähe und damit kurze Wege und Möglichkeiten auf Synergien und Verflechtungen mit bestehenden Gewerbebetrieben. Die Bündelung von Gewerbe an einem städtebaulichen Standort erlaubt darüber hinaus wirtschaftliche Entwicklungen im Bereich etwaiger künftiger Überlegungen zu örtlichen Energie- und Wärmenetzen.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 4: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Schleidsberg- 3.BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Luftbild: ArcGIS)

Das Plangebiet ist ausschließlich unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1306	Grünfläche	Privat
1307/1	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/2	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/3	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/4	Landwirtschaftliche Fläche	Privat

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1307/5	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1308	Graben	Stadt Geisa
1309	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1310	Graben	Stadt Geisa
1311/4	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1311/6	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1312	Flurweg	Stadt Geisa
1314	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1315	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1316	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1317	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1318	Flurweg	Stadt Geisa
1319/1	Landwirtschaftliche Fläche	Stadt Geisa
1319/2	Landwirtschaftliche Fläche	Stadt Geisa
1320	Graben	Stadt Geisa
1321/8	Grünfläche	Privat
1321/9	Grünfläche	Stadt Geisa

2.2 Denkmalschutz

Informationen zu eventuell von der Planung betroffenen archäologischen Denkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Erst im weiteren Umfeld, in einem Abstand von über 1,5 km zum Plangebiet, liegen bekannte archäologischen Denkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Zufallsfunde gemäß Art. 16 Abs. 1 ThürDSchG der Denkmalfachbehörde anzuzeigen sind. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

Die rund 1 km entfernte Altstadt von Geisa weist mehrere ensemblesgeschützte Straßenzüge und Einzelbaudenkmäler auf. Aufgrund der Vorbelastungen durch die beiden Gewerbegebiete „Nord“ und „Am Schleidsberg“ erscheint die Einbindung des Plangebietes an diesem Standort vertretbar.

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

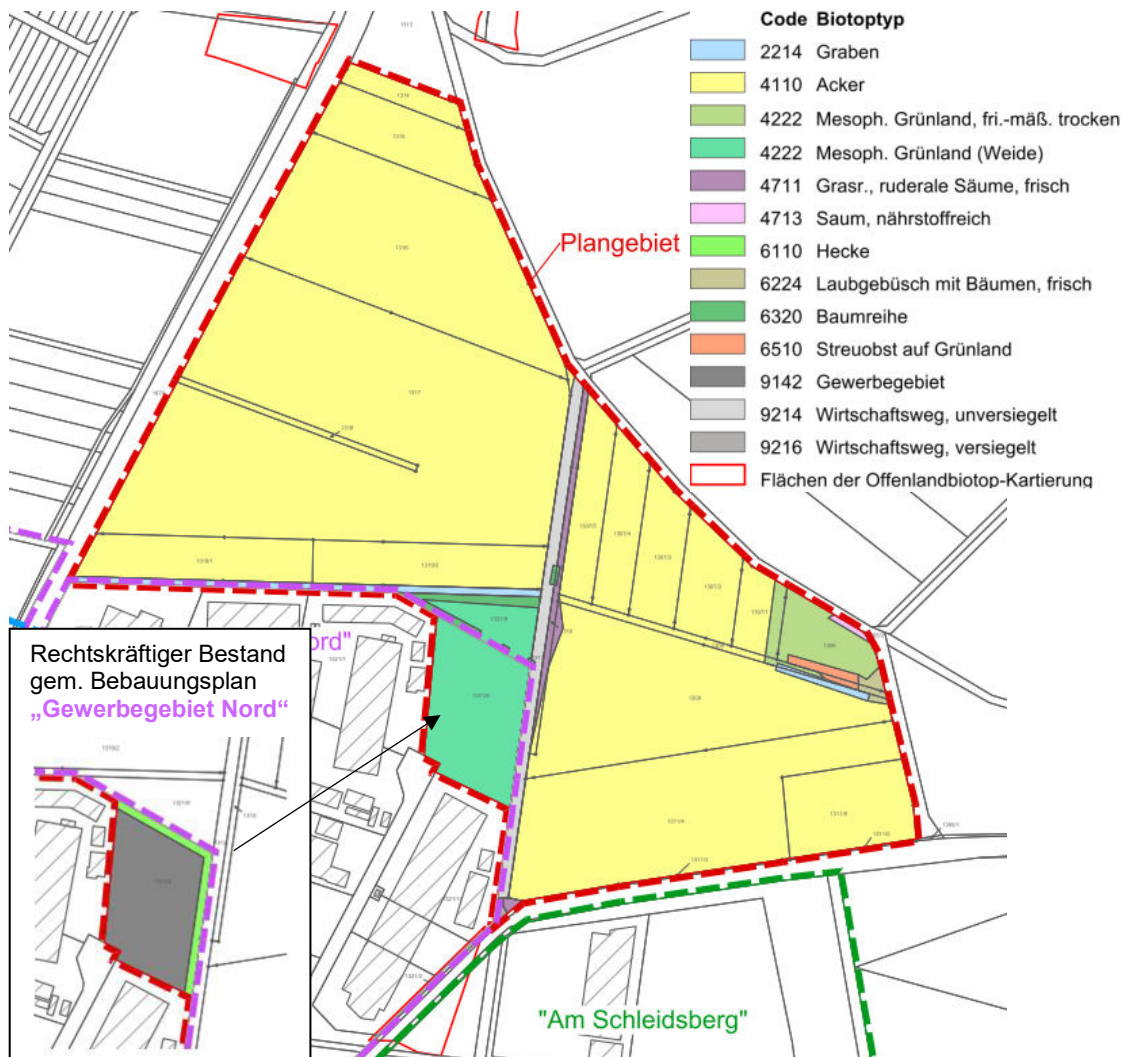


Abb. 5: Bestandsplan gem. tatsächlicher Nutzung und gem. rechtskräftig zulässiger Nutzung gem. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit Legende (Bewertung gem. „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005) in Verbindung mit „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Juli 1999))

Der vorangegangenen Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes gemäß tatsächlicher Nutzung und gemäß rechtskräftig zulässiger Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ zu entnehmen. Für weiterführende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Anlage 1). Des Weiteren ist dem Umweltbericht eine Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen.

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, wie in Abbildung 6 veranschaulicht wird.

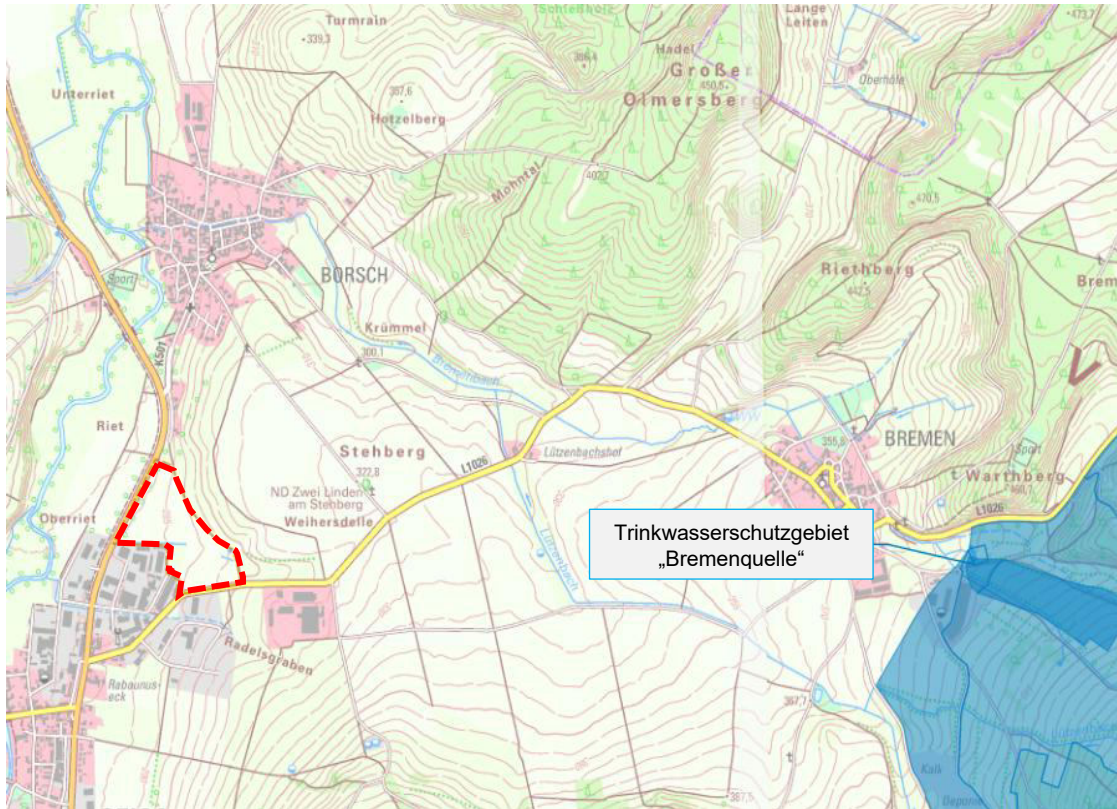


Abb. 6: Trinkwasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

Weiterhin liegt das Plangebiet weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ₂₀, HQ₁₀₀ oder HQ₂₀₀). Wie in der nachfolgenden Abbildung 7 veranschaulicht, befindet sich westlich des Geltungsbereiches in etwa 200 m Entfernung das rechtskräftige Überschwemmungsgebiet „Ulster“. Östlich liegt in etwa 900 m Entfernung das rechtskräftige Überschwemmungsgebiet „Bremen“. Die nachfolgende Abbildung 8 zeigt die maximale Ausdehnung eines Extremhochwasser gemäß HQ₂₀₀.

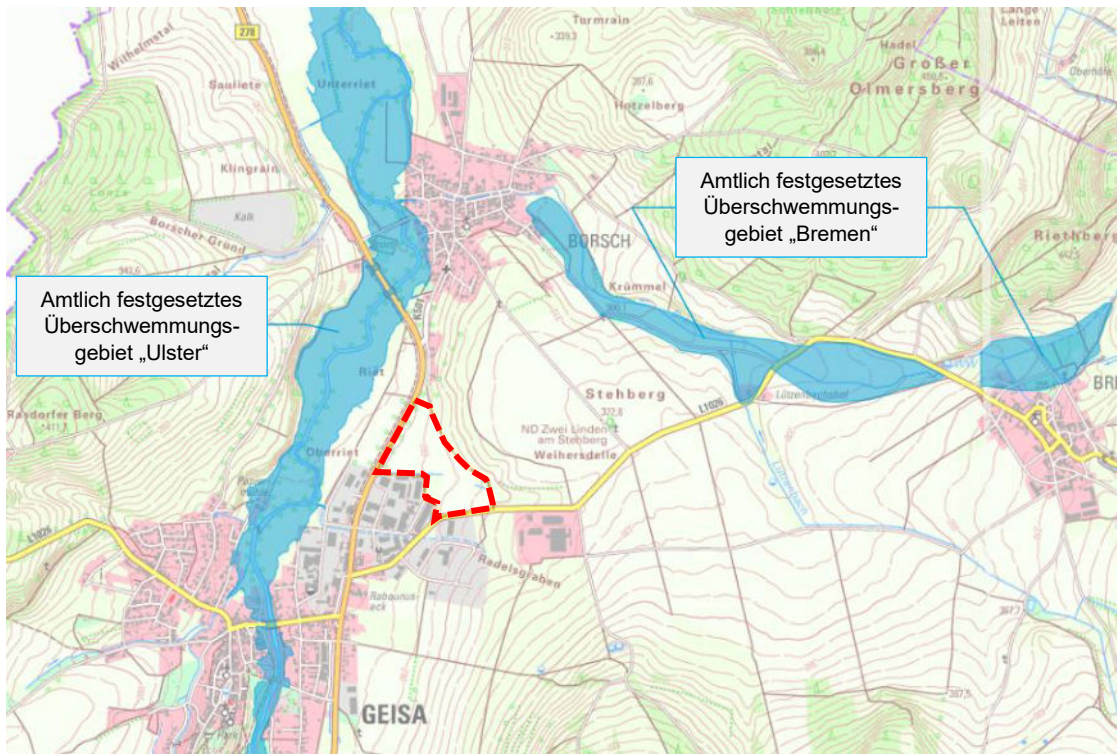


Abb. 7: Vorgaben des Hochwasserschutzes - amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete „Ulster“ und „Bremen“, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

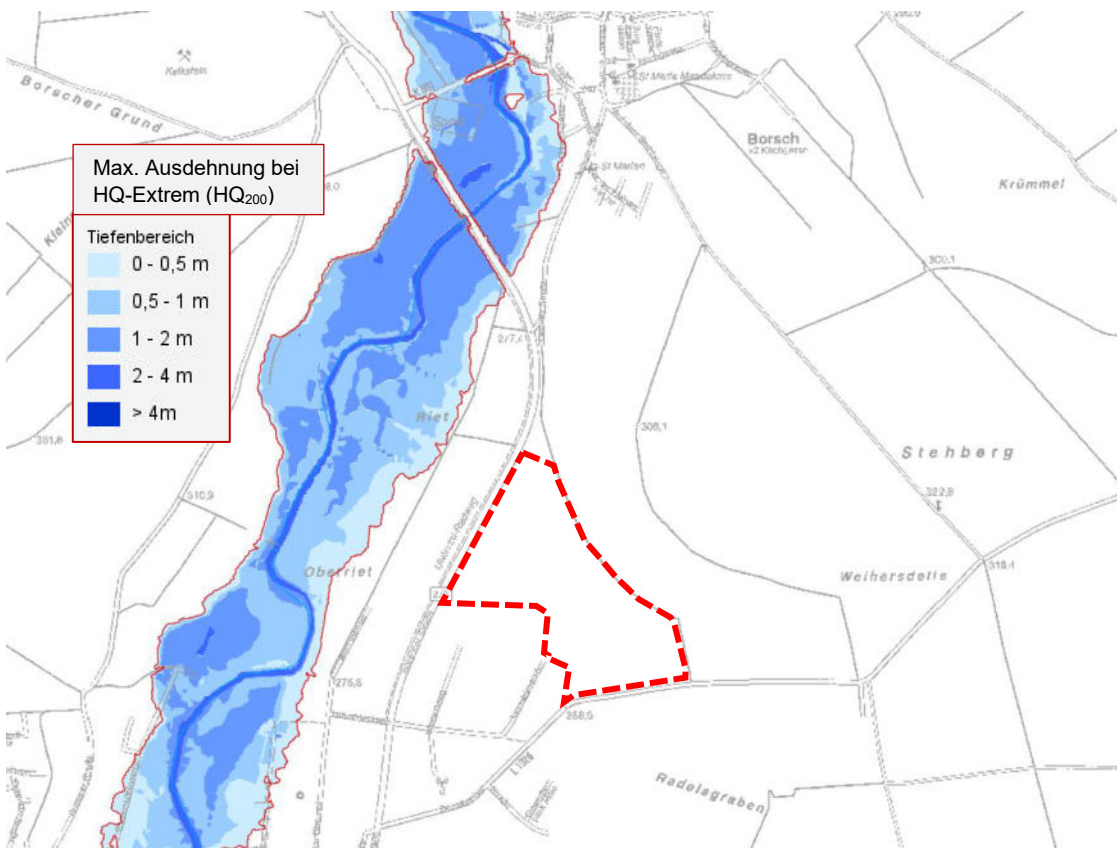


Abb. 8: Vorgaben des Hochwasserschutzes – Hochwassergefahrenflächen der „Ulster“, max. Ausdehnung HQ-Extrem (HQ₂₀₀), Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

2.5 Altlasten

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und die Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamt Wartburgkreis unverzüglich zu benachrichtigen.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

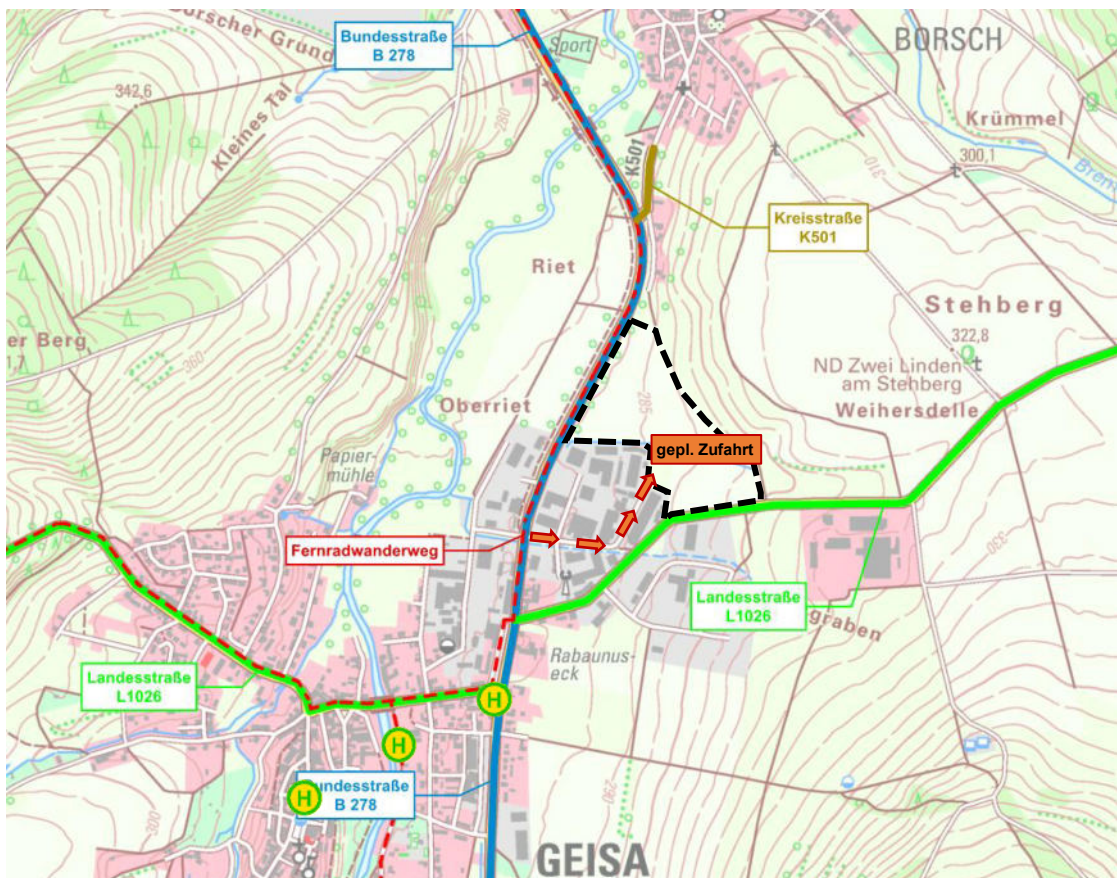


Abb. 9: Verkehrsanbindung in Geisa, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Geoportal Thüringen)

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 278. Diese schließt nördlich bei Buttlar an die B 84 an. Weiter verläuft südlich des Plangebietes die Landesstraße L 1026. Diese führt in östlicher Richtung zur Bundesstraße B 285 und in westlicher Richtung zur B 84. Der PKW- und LKW-Verkehr des geplanten Gewerbegebietes ist über diese Landes- und Bundesstraßen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die externe Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt dabei über die bestehende Industriestraße, die innerorts über einen bestehenden Kreuzungspunkt an die Bundesstraße B 278 anbindet. Für die interne Erschließung ist eine Erweiterung des örtlichen Straßennetzes in Verlängerung der Industriestraße notwendig. Notwendige Stellplätze sind gemäß § 52 ThürBO

durch die ansiedelnden Unternehmen, entsprechend ihrem Bedarf herzustellen. Hierfür wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.6 dieser Begründung verwiesen.

Südöstlich des Gewerbegebietes befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit Bushaltestellen, die Geisa an den örtlichen und regionalen ÖPNV anbinden.

2.7 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie daran angrenzend befinden sich Leitungen verschiedener Betreiber, u.a. Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Leitungsbestand wurde nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Hierbei besteht weder Anspruch auf Vollständigkeit noch Richtigkeit der genauen Lage. Der genaue Verlauf etwaiger Leitungen und die daraus resultierenden Hinweise und Anforderungen, sind im Rahmen weiterführender Planungen frühzeitig vor Beginn der Arbeiten eigenverantwortlich durch die jeweiligen Bauherren bei den jeweiligen Netzbetreibern einzuholen.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Der Planbereich ist noch nicht an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen. In der südlich angrenzenden Industriestraße befindet sich bereits eine Trinkwasserleitung mit Hydranten. Netzbetreiber ist der Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS). Weiter verläuft parallel zur Landesstraße L 1026, ein Steuerkabel des Wasser- und Abwasserverbandes, welches den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schneidet.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Trinkwassernetz wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.7 dieser Begründung hingewiesen.

Abwasser:

Der Planbereich ist noch nicht an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Die Abwasserversorgung obliegt grundsätzlich dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS). Die Erschließung des Plangebietes soll künftig im Trennsystem erfolgen. Für nähere Informationen zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.7 dieser Begründung hingewiesen.

Entwässerungsgräben:

Das Verfahrensgebiet wird von dem teilweise verrohrten Gewässer II. Ordnung „Weihergraben“ durchschnitten. Zum Umgang mit dem verrohrten Gewässer im Rahmen der Erschließung wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Kap. 5.7 dieser Begründung hingewiesen.

Strom:

Der Planbereich ist noch nicht an das Versorgungsnetz des regionalen Netzbetreibers, der Überlandwerke Rhön GmbH, angeschlossen. In der südlich angrenzenden Industriestraße, über die das geplante Gewerbegebiet erschlossen werden soll, befindet sich bereits eine Mittelspannungstrasse der Überlandwerke Rhön GmbH sowie eine dazugehörige Transformatorstation. Für nähere Informationen zum Anschluss des Plangebietes an das Stromnetz der Überlandwerke Rhön GmbH wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.7 dieser Begründung hingewiesen.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist noch nicht an das bestehende Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. In der südlich angrenzenden Industriestraße, über die das geplante Gewerbegebiet erschlossen werden soll, befindet sich bereits eine Kabeltrasse der Telekom. Weiter verlaufen parallel zur Bundesstraße B 278 und der Landesstraße L 1026 Kabeltrassen der Telekom die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schneiden. Für nähere Informationen zum Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Telekom wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.7 dieser Begründung hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin keine Telekommunikationsanlagen der GDMcom GmbH, der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH (Stand: Scoping-Verfahren 2021).

Gas:

Das Plangebiet ist nicht an das Gasleitungsnetz der WerraEnergie angeschlossen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann ein entsprechender Anschluss erfolgen (Stand: Scoping-Verfahren 2021). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch kein Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an das örtliche Gasleitungsnetz vorgesehen.

Ferngasanlagen der GASCADE (Stand: Scoping-Verfahren 2021) sind nicht betroffen.

Im Bereich des bereits erschlossenen, südöstlich angrenzenden „Gewerbepark Mitte“ (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Schleidsberg“) befindet sich ein Flüssiggas-Terminal der Firma Werra-Energie, welches nicht nur Erdgas sondern auch Biogas und künftig auch Wasserstoff lagern und ins örtliche Netz einspeisen kann.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

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“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 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 Bebauungsplan wird dabei im regulären zweistufigen Bauleitplanverfahren aufgestellt.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich für Geisa sind dabei die Inhalte des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 sowie der Regionalplan Südwestthüringen 2012.

Das Landesentwicklungsprogramm liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 31.08.2024 vor. Darin ist Geisa als Grundzentrum (LEP Z 2.2.11) mit Grundversorgungsbereich für die Nachbargemeinden Buttlar, Schleid und Gerstengrund dargestellt (LEP G 2.3.3). Weiter wird Geisa dem Raum „Westliches Thüringen“ zugeordnet, welcher als Raum mit ausgeglichenem Entwicklungspotenzial beschrieben wird (LEP G 1.1.3).

Darüber hinaus lassen sich für die Stadt Geisa im Hinblick auf die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm entnehmen:

Zentrale Orte:

- **LEP 2.2.11 Z** *Grundzentren sind die Städte und Gemeinden [...] Geisa, [...]*
- **LEP 2.2.12 G** *In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere eine Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion, primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.*

→ Wie in den Ausführungen zur Bedarfsermittlung unter Kapitel 1.2 dieser Begründung dargelegt, verfügt die Stadt Geisa als ein funktionsstarkes Grundzentrum über eine historisch gewachsene gewerbliche und industrielle Infrastruktur. Als Grundzentren trägt Geisa im ländlich geprägten Wartburgkreis eine wirtschaftlich tragende Rolle in der regionalen Entwicklung. Die vorliegende Bauleitplanung dient daher der bedarfsgerechten Deckung der regionalen Flächennachfrage nach gewerblichem Bauland im Grundzentrum Geisa.

Siedlungsentwicklung:

- **LEP 2.4.1 G** *Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*
- **LEP 2.4.2 G** *Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.*

→ Bzgl. der Grundsätze der Landesentwicklung zum Innen- vor Außenentwicklung sowie verkehrsminimierten Siedlungsstrukturen Minimierung wird auf die Ausführungen zur Bedarfsermittlung unter Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen.

Klimaschutz und Klimawandel:

- **LEP 5.1.1 G** Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen sollen bei raumbedeutsamen Planungen, insbesondere in den Handlungsfeldern [...] Siedlungsentwicklung, Verkehr, [...] berücksichtigt werden (Climate Proofing).

→ Bzgl. der Belange von Klimaschutz und Klimawandel wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Kapitel 1.3 dieser Begründung verwiesen.

Die Bauleitplanung entspricht somit zusammengefasst den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan



Abb. 10: Verortung der Stadt Geisa in der Raumstrukturkarte (Kartengrundlage: Regionalplan Südwestthüringen 2012-Raumstrukturkarte)

Der Regionalplan Südwestthüringen 2012 liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Fassung der 1. Änderung vor, genehmigt mit Bescheid vom 12.06.2012. Das zuletzt am 17.03.2015 beschlossene und damit eingeleitete Änderungsverfahren liegt bisher nur in einem Entwurfsstand vom November 2018 vor. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung

lediglich die gültige Fassung von 2012 berücksichtigt. Gemäß den Darstellungen der Raumstrukturkarte des REP Südwestthüringen 2012 ist die Stadt Geisa als Grundzentrum dargestellt und befindet sich im ländlichen Raum.

Geisa übernimmt dabei den Grundversorgungsbereich für die Nachbargemeinden Buttlar, Gerstengrund und Schleid. Als Grundzentrum besitzt die Stadt den zu sichernden und zu entwickelnden Status eines Konzentrationspunktes von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen.

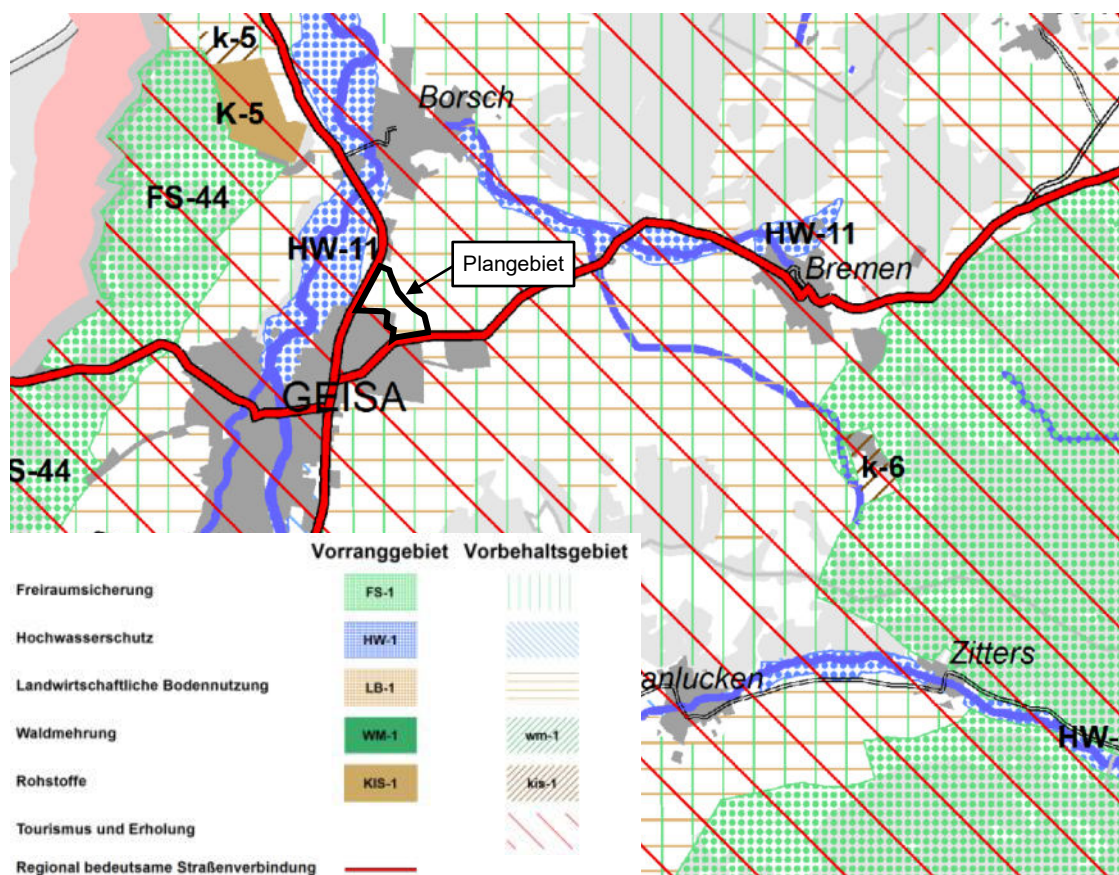


Abb. 11: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Thüringen)

Das Plangebiet liegt aus regionalplanerischer Sicht zwar nicht innerhalb eines Vorranggebietes, jedoch innerhalb mehrerer Vorbehaltsgebiete. Dies betrifft die Vorbehaltsgebiete „Freiraumsicherung“, „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ sowie „Tourismus und Erholung“. Bzgl. der Berücksichtigung der damit verbundenen regionalplanerischen Belange wird einerseits auf die nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Vorgaben des Regionalplans sowie auf die Bedarfsbegründung unter Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen.

Für das Bauleitplanverfahren lassen sich im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan entnehmen:

Zentrale Orte:

- **RP 1.2.3 Z 1-1** *Die [...] Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.*

→ Wie in den Ausführungen zur Bedarfsermittlung unter Kapitel 1.2 dieser Begründung dargelegt, verfügt die Stadt Geisa als ein funktionsstarkes Grundzentrum über eine historisch gewachsene gewerbliche und industrielle Infrastruktur. Als Grundzentren trägt Geisa im ländlich geprägten Wartburgkreis eine wirtschaftlich tragende Rolle in der regionalen Entwicklung. Die vorliegende Bauleitplanung dient daher der bedarfsgerechten Deckung der regionalen Flächennachfrage nach gewerblichem Bauland im Grundzentrum Geisa.

Siedlungsstruktur:

- **RP 2.1 G 2-2** *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.*
- **RP 2.1 G 2-3** *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.*

→ Bzgl. der Grundsätze der Regionalplanung zur Innen- vor Außenentwicklung sowie der Untersuchung alternativer Standorte wird auf die Ausführungen zur Bedarfsermittlung unter Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen.

Funktionales Straßennetz - Regional bedeutsame Straßenverbindungen:

- **RP 3.1.2 Z 3-4** *Mit den [...] Regional bedeutsamen Straßenverbindungen ist die Verbindung der Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die Mittelzentren sowie die Verknüpfung mit den Straßenverbindungen der höheren Netzebenen zu sichern.*

→ Die betrifft für Geisa und das Plangebiet u.a. die Landesstraße L 1026 [B 19 (Wernshausen) – Dermbach – Geisa – Rasdorf] sowie die Bundesstraßen B 84 (Vacha – Rasdorf - Hünfeld) und B 278 (Geisa – Tann). Durch die Planung wird ein bestehender, an den o.g. regional bedeutsamen Straßenverbindungen angrenzender gewerblich geprägter Bereich erweitert. Die Bedeutung dieser regionalen Straßenverbindung wird somit durch die Planung berücksichtigt.

Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung:

- **RP 4.1.2 G 4-7** *In den [...] Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima,*

Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonders Gewicht beigemessen werden.

→ Bzgl. dem Umgang mit dem Vorbehaltsgebiet „Freiraumsicherung“ wird auf die Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen unter Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen (Bedarfsermittlung).

Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung:

RP 4.3.2 G 4-14 *In den [...] Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonders Gewicht beigemessen werden.*

→ Bzgl. dem Umgang mit dem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ wird auf die Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen unter Kapitel 1.2 dieser Begründung (Bedarfsermittlung) sowie der Abwägung zu den landwirtschaftlichen Belangen unter Kapitel 6.11 verwiesen.

Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung:

RP 4.6.1 G 4-27 *In den [...] Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

→ Bzgl. dem Umgang mit dem Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ wird auf die Ausführungen zur Einbindung des Standortes am Ortsrand von Geisa unter Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen (Bedarfsermittlung).

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.3 Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegt sowohl im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön als auch im Biosphärenreservat Rhön. Für das Landschaftsschutzgebiet existiert kein Landschaftspflegeplan. Es gelten somit nur die allgemeinen Bestimmungen des § 36 Thür-NatG. 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. Eine Ausnahme oder Befreiung oder eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist demnach aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Eine Abstimmung hierzu mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgesehen.

Die Belange von Umwelt, Natur- und Artenschutz werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung mit paralleler Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Hierzu wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

4.4 Flächennutzungsplan

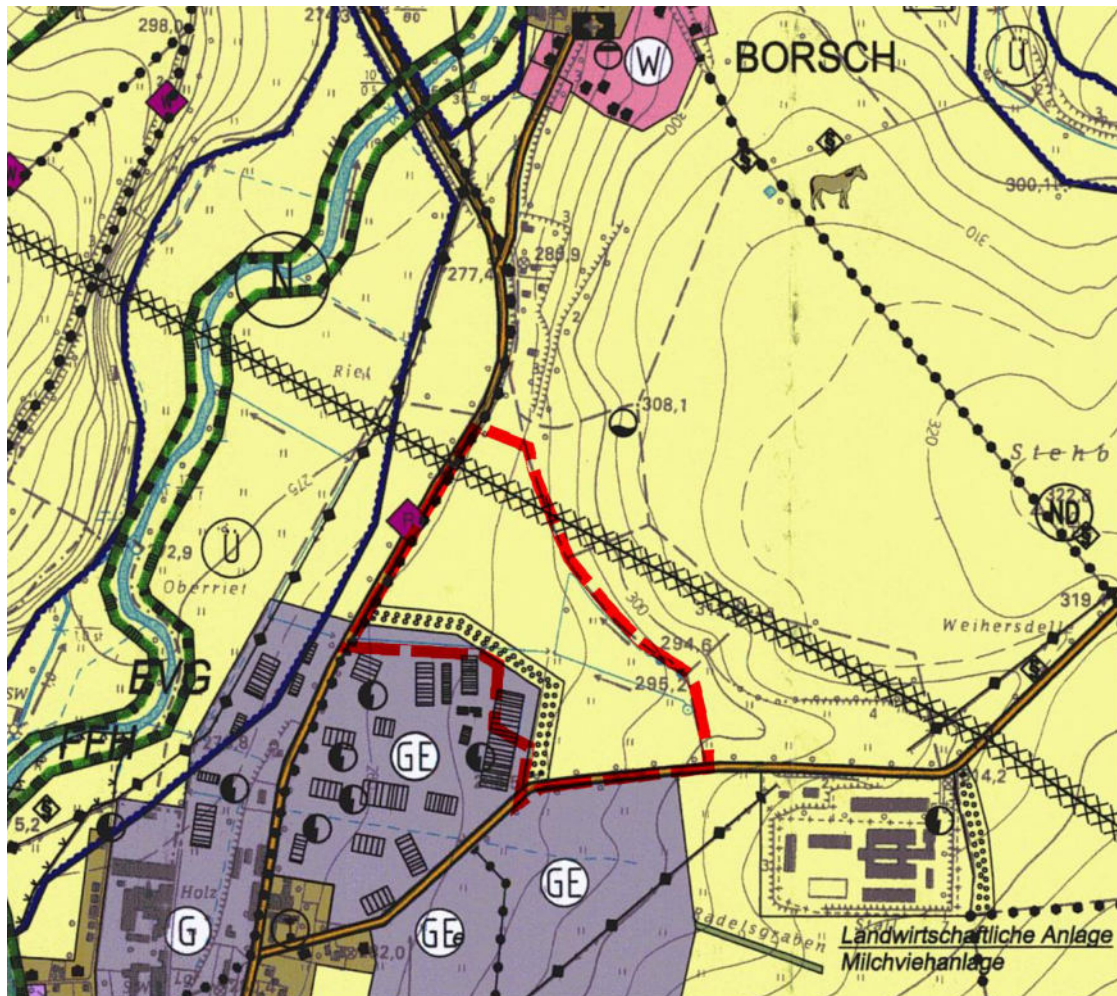


Abb. 12: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Stadt Geisa, Planungsbüro Kehler & Horn, genehmigt am 20.01.2005; Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die Stadt Geisa verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt am 20.01.2005). Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein Teilbereich der Fläche ist als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eingezeichnet. Darüber liegt das Plangebiet gemäß der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes im Bereich einer „Fläche unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Bezüglich dieser nachrichtlichen Kennzeichnung wird auf die Ausführungen zum Kapitel 6.15 dieser Begründung verwiesen.

Im Westen, Osten und Norden befinden sich ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“. Im Süden schließen „Gewerbliche Bauflächen“ an das Plangebiet an, für die rechtskräftige

Bebauungspläne existieren. Diese Gewerbegebiete sind bereits erschlossen und weitestgehend bebaut.

Die Darstellung des Plangebietes muss somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in „Gewerbegebiet“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um die 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Dies geschieht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“.

4.5 Bestehende Bebauungspläne

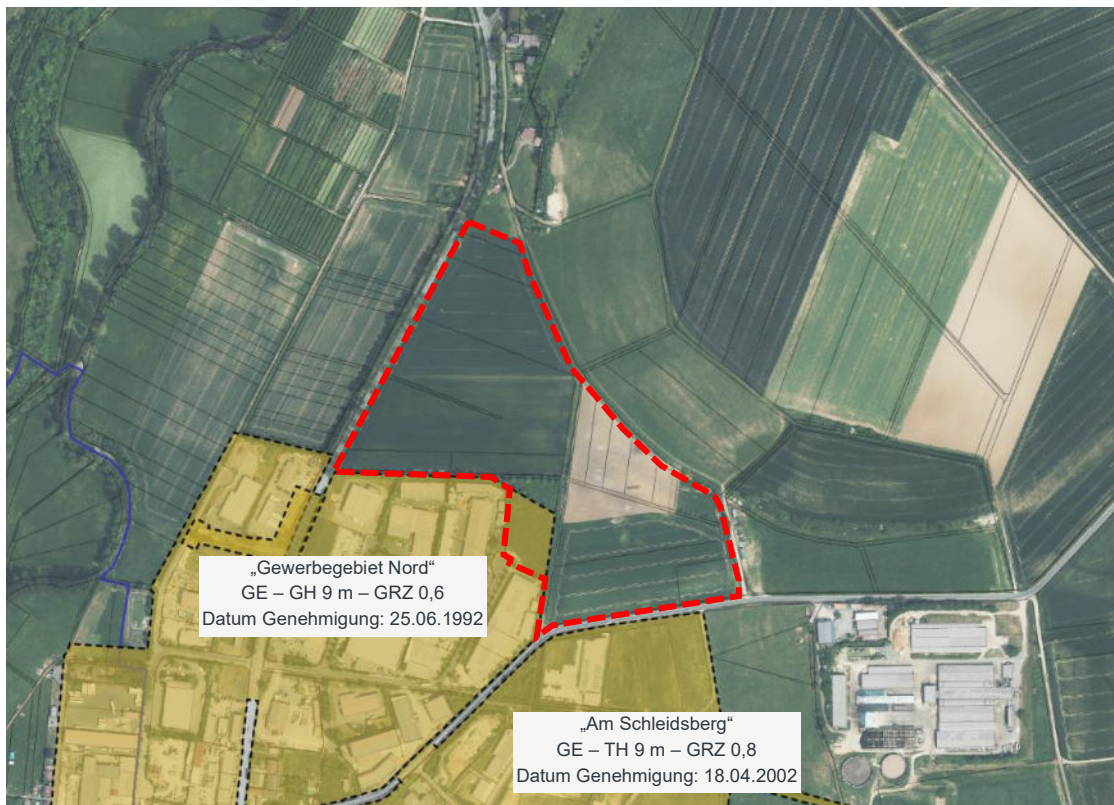


Abb. 13: Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

Das Planbereich der vorliegenden Bebauungsplanung grenzt an die bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ (genehmigt am 25.06.1992) sowie „Am Schleidsberg“ (genehmigt am 18.04.2002). Beide Bebauungspläne setzten eine gewerbliche Nutzung mit einer Traufhöhen (TH) von max. 9,0 m fest.

Für die Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Am Schleidsberg – 3. BA“ ist jedoch die Überplanung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ notwendig. Dementsprechend handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um den Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“.

Die davon betroffene Bauparzelle des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ (Flurnr. 1321/8) wird an deren westlichen Rand um eine 8,0 m breite Verkehrsfläche verkleinert. Die dadurch verlorengegangene Grundstücksfläche wird in nördliche Richtung verlängert. Die

übrigen Baugrenzen der südlich und westlich an diesen Änderungsbereich angrenzenden Gewerbegrundstücke, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“, werden nicht verändert. Es entstehen durch die Änderung keine offenen Baufenster.



Abb. 14: links: Ausschnitt *Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“* // rechts: Ausschnitt *Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“* – Überlagerung der Geltungsbereiche

4.6 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte

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 dieser Begründung verwiesen.

Weiter verfügt die Stadt Geisa über ein „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Geisa mit 11 Ortsteilen“ (Stand: September 2024). Darin wurden die bisherigen Bemühungen der Stadt Geisa zum Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel zusammengefasst sowie basierend auf der Energie- und Treibhausbilanz und einer Potenzialanalyse ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind dabei auszugsweise die nachfolgenden Maßnahmen zu nennen:

- Themenfeld „Stadtverwaltung & Liegenschaften“
 - o StV-05 Festlegung von Nachhaltigkeitszielen in den B-Plänen
 - ➔ Entsprechende gesamtkommunale Nachhaltigkeitsziele lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vor.

- Themenfeld „Klimafolgenanpassung“
 - KA-01 Aufforstung von Kahlfächen im kommunalen Stadtwald
 - KA-02 Sicherung und Erweiterung des Baumbestandes und der Vegetationsstrukturen in allen Ortschaften
 - ➔ Die notwendige naturschutzfachliche Kompensation wird als Waldumbaumaßnahme auf Borkenkäfergeschädigten Waldflächen durchgeführt.
 - ➔ Die grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzgebote tragen zu einer Erweiterung des Baum- und Gehölzbestandes bei.

- Themenfeld „Umweltfreundliche Wirtschaft“
 - W-01 klimafreundliche und nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung
 - ➔ Bzgl. der Belange einer klimafreundlichen Gewerbegebietsentwicklung wird auf die Ausführungen unter Kapitel 1.4 dieser Begründung verwiesen.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

IV 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

IV 1.1.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

IV 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

IV 1.1.3 Freiflächenphotovoltaikanlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

IV 1.1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter", „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und "Vergnügungsstätten" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzungen spiegeln die zukünftig im Plangebiet beabsichtigte Nutzungsmischung sowie der in dessen unmittelbarer Nähe realisierten Nutzung wider. So wurden Nutzungen, die zwar in Gewerbegebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, aber nicht der beabsichtigten rein gewerblichen Nutzung des Plangebietes entsprechen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass diese Nutzungen, vor allem bei Betriebswohnungen, z.T. zu immissionsschutzfachlichen Problemstellungen führen können. Im Hinblick auf eine vorsorgliche Konfliktbewältigung ist daher auch seitens dessen eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen notwendig.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung (LEP 2.6 Einzelhandelsgroßprojekte) wurde darüber hinaus die Zulässigkeit von Einzelhandel auf den sogenannten Annexhandel (z.B. Fabrikverkauf, Werksverkauf) beschränkt, welcher dem zugehörigen Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein muss. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m² für den sogenannten Annexhandel entspricht marktüblichen Gegebenheiten.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig sind. Die Nutzung von gewerblichem Bauland für Freiflächenphotovoltaikanlagen entspricht nicht dem Planungswillen der Stadt Geisa.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

IV 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO auf max. 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf max. 0,8 nimmt einerseits Bezug auf den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Andererseits entspricht die Festsetzung von 0,8 die für ein Gewerbegebiet übliche Obergrenze. Gleichzeitig weisen bereits die beiden südlich angrenzenden Gewerbegebiete „Am Schleidsberg“ und „Nord“ im realisierten Bestand eine ähnlich hohe Bebauungsdichte auf.

IV 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Bauparzelle	Wandhöhe (WH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)	Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhen-null (NHN) im Deutsche Haupthöhennetz (DHHN 2016)
Parzelle 1	max. 12,0 m	max. 310 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 2	max. 12,0 m	max. 309 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 3	max. 12,0 m	max. 308 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 4	max. 12,0 m	max. 307 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 5	max. 12,0 m	max. 301 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 6	max. 12,0 m	max. 300 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 7	max. 12,0 m	max. 298 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 8	max. 12,0 m	max. 297 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 9	max. 12,0 m	max. 303 m über NHN (DHHN 2016)

Die Wandhöhe (WH) wird zwischen dem unteren Bezugspunkt (hier: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand gemessen.

Der obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (First, Attika, höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand).

Die Festsetzung zur max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den für Gewerbegebiete üblichen Gebäudetypen. Die Festsetzung Wandhöhen (WH) von bis zu 9,0 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Da die Festsetzungen zur Dachgestaltung (siehe Kapitel 5.8.5 dieser Begründung) nicht nur Flachdächer (FD) sondern auch flachgeneigte Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) zulassen, wurde zusätzlich zur Wandhöhe (WH) eine max. Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch keine Erschließungsplanung mit den künftigen Anschlusshöhen der geplanten Baugrundstücke an die Planstraße vorlag, orientiert sich die Festsetzung der Gebäudehöhe an den vorhandenen im

Planteil eingezeichneten Geländehöhen. Darauf aufbauend wurde eine Wandhöhe von 12 m und ein Puffer von 3 m für den Dachaufbau hinzugerechnet. Das Ergebnis stellt die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) dar.

Somit orientiert sich die Höhenfestsetzung auch an den südlich angrenzenden, bereits weitestgehend bebauten Gewerbegebieten. In den angrenzenden Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Nord“ und „Am Schleidsberg“ ist jeweils eine Traufhöhe von max. 9,0 m festgesetzt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ grenzt zusätzlich noch die Firsthöhe auf max. 13 m ein.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt demnach eine geringfügig höhere Gebäudeeinstellung zu, welche aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes und der gewerbetypischen Gebäudekubaturen aber vertretbar ist. Gleichzeitig spiegelt die geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhen auch die aktuellen Anforderungen der Bauherren wider, welche bereits in den o.g. bestehenden Gewerbegebieten zu Abweichungen im Rahmen von Bauanträgen geführt haben.

Somit kann eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Siedlungsbild, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Bauherren ermöglicht werden.

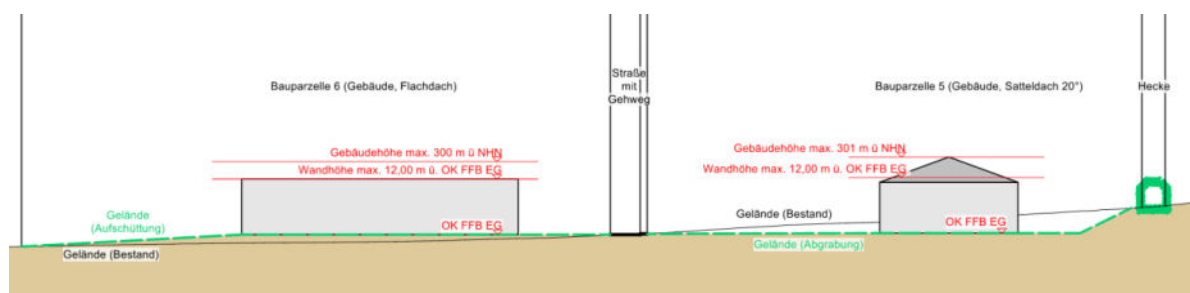


Abb. 15: Modellschnitt durch den nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes zur exemplarischen Verdeutlichung der Höhenfestsetzungen, Blickrichtung Nordwest

5.3 Bauweise

IV 1.3.1 *Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf und auf max. 100 m begrenzt wird.*

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist die festgesetzte abweichende Bauweise notwendig, da eine typische Gewerbebebauung auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m umfasst. Die Begrenzung auf eine Gebäudelänge von 100 m orientiert sich folglich an der Größe der geplanten Bauparzellen.

Auch die bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Nord“ und „Am Schleidsberg“ realisierten Gebäude weisen durchschnittlich Gebäudelängen zwischen 50 m und 80 m auf. Ein Gebäude weist hier im Bestand sogar eine Länge von rd. 140 m auf.

Somit kann eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Siedlungsbild, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Bauherren ermöglicht werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

IV 1.4.2 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Planteil großzügig dimensioniert, um einerseits seitens der Stadt Geisa flexibler auf unterschiedliche Bauinteressenten und deren Nutzungs- und Flächenanforderungen reagieren zu können. Andererseits ermöglichen die Baugrenzen den künftigen Bauherren eine wirtschaftlich optimale Anpassung der Grundstücksnutzung und -bebauung an die künftigen Betriebsprozesse. Die im Planteil dargestellten Grundstücksgrenzen stellen dabei Vorschläge dar. Die genaue Abgrenzung der finalen Grundstücke kann bei Bedarf aber noch im Rahmen der Veräußerung durch die Stadt Geisa anders definiert werden.

5.5 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER (i.d.F. vom 08.07.2025) erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 bei. Nachfolgende Auflagen aus der Schallimmissionsprognose sind festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB.

Teilfläche	$L_{EK, \text{ tags }}$	$L_{EK, \text{ nachts }}$
TF1	60	50
TF2	63	53
TF3	60	50
TF4	-	-
TF5	60	50
TF6	60	50
TF7	63	53
TF8	60	50
TF9	60	50

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Grenzen der o.g. Teilflächen zeichnerisch festgesetzt. Durch die vorgenommene Lärmkontingentierung soll die Absicherung der

Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen zum passiven Schallschutz unter Kap. 5.10.8 sowie auf die allgemeinen Ausführungen zum Immissionsschutz unter Kap. 6.4 dieser Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

5.6 Verkehrsflächen

Bzgl. der äußeren Erschließung wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.6 verwiesen. Die externe Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt dabei über die bestehende Industriestraße, die innerorts über einen bestehenden Kreuzungspunkt an die Bundesstraße B 278 anbindet.

Für die innere Erschließung ist eine Erweiterung des örtlichen Straßennetzes in Verlängerung der Industriestraße notwendig. Angefangen am bestehenden Wendehammer der Industriestraße wird hierfür die Industriestraße um rd. 100 m in nördliche Richtung verlängert. Dort führt an einer Kreuzungssituation ein Straßenstrang rd. 170 m lang in nordwestliche Richtung sowie ein Straßenstrang rd. 190 m lang in östliche Richtung. Am Ende beider Straßenstränge sind jeweils Wendeschleifen für Lastzüge vorgesehen (Dimensionierung gemäß RAS 06, Bild 60). Die geplanten Erschließungsstraßen sind gemäß dem der Bauleitplanung zugrunde gelegtem Erschließungskonzeptes (Stand 31.05.2024) aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet als Industrie- und Gewerbestraßen zu bezeichnen und werden gemäß RAS-2006 der Kategorie ES mit der Verbindungsfunktion nähräumig IV zugeordnet (ES IV). Die Breite der Erschließungsstraßen wird, gemäß des vorhandenen Ausbaues im vorderen Bereich der „Industriestraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und einer Gehwegbreite von 1,50 m im Planteil zeichnerisch festgesetzt.

Durch den Bau der Erschließungsstraße soll eine wirtschaftliche und leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen für den regelmäßigen bzw. den zu erwartenden Verkehr erreicht werden. Dabei zielt die im Planteil durch Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzte Erschließung, konzeptionell auf eine Reduzierung der Straßenquerschnitte und der versiegelten Flächen auf ein funktional angepasstes Mindestmaß ab.

Bzgl. der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wird auf die Vorgaben gemäß § 52 ThürBO hingewiesen. Demnach sind die notwendigen Stellplätze durch die einzelnen Bauherren „im erforderlichen Umfang“ herzustellen. Die Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist seitens der Stadt Geisa nicht vorgesehen.

Ausgehend von den vorgenannten Wendeschleifen am jeweiligen Ende der Straßenstränge sind 5,0 m breite Wirtschaftswege vorgesehen. Ebenso ist entlang des südwestlich angrenzenden offenen Grabens die Herstellung eines 4,0 m breiten Anwandweges zur Pflege des Grabens vorgesehen.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen / Flächen für Versorgungsanlagen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Hierzu wird auch auf die Beschreibung der Bestandsleitungen unter Kapitel 2.7 verwiesen. Weitere Planungen für ggf. notwendige Erweiterungen sowie Neuverlegungen von Leitungen und Kanälen sind im Rahmen der weiterführenden vertiefenden Erschließungsplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes zu führen. Hierbei sind die jeweils betroffenen Leitungsträger frühzeitig zu beteiligen. Zusätzlich hierzu werden zur weiteren Berücksichtigung noch folgende Anmerkungen zum aktuellen Kenntnisstand der Ver- und Entsorgung aufgeführt:

Trink- und Löschwasserversorgung:

Der Planbereich ist noch nicht an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen. In der südlich angrenzenden Industriestraße befindet sich bereits eine Trinkwasserleitung mit Hydranten. Netzbetreiber ist der Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS). Gemäß dem der Bauleitplanung zugrunde gelegtem Erschließungskonzeptes (Stand 31.05.2024) ist ein Anschluss über die vorgenannte Trinkwasserleitung vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann nach Rücksprache mit dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS) über das bestehende Versorgungsnetz mit ausreichender Menge mit Trinkwasser versorgt werden. Der Hochbehälter „Am Schleidsberg“ hat ein ausreichendes Volumen. Am Hydranten in der „Industriestraße“ liegt ein Ruhedruck von ca. 3,0 bar an (Stand 19.02.2025).

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann nach Rücksprache mit dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS) nicht über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden (Stand 19.02.2025). Ebenso wie für die Löschwasserversorgung des bestehenden Gewerbegebietes sollen daher auch die geplanten Gewerbeflächen künftig über einen Löschwasserbehälter versorgt werden. Hierzu soll ein Löschwasserbehälter für den Grundschutz mit einem Volumen von 200 m³ (96 m³/h über 2 h) im Zentrum des geplanten Gewerbegebietes errichtet werden. Im Abstand von ca. 150 m bzw. an den Hoch- und Tiefpunkten sollen gemäß Erschließungskonzept (Stand 31.05.2024) Unterflurhydranten zum Spülen und Entlüften der Leitung angeordnet werden.

Der künftige Anschluss sowie die mengen- und druckmäßig ausreichende Bereitstellung von Trink- und Löschwasser, einschließlich der notwendigen Hydranten sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS) sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Weiter verläuft parallel zur Landesstraße L 1026, eine Steuerkabel des Wasser- und Abwasserverbandes, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schneidet. Das Steuerkabel muss in ein Leerrohr parallel zur Landesstraße umverlegt werden. Im Bebauungsplan wurde die notwendige Verlegung entsprechend eingezeichnet. Zusätzlich wurde der Bereich im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belegt.

Die Umverlegung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung vertiefend mit dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS) abzustimmen.

Abwasser:

Der Planbereich ist noch nicht an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Die Abwasserversorgung obliegt grundsätzlich dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen (WVS). Die Erschließung des Plangebietes künftig im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll dabei über zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in bestehende Vorfluter eingeleitet werden. Die Regenrückhaltebecken sollen als offene Erdbecken gebaut werden. Für die Einleitung des Niederschlagswasser in die Ulster muss sowohl die Zuleitung als auch die Einleitstelle der Ulster hydraulisch überprüft werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG für die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in das Fließgewässer Ulster erforderlich.

Das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser soll über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an den Verbindungssammler westlich der B 278 angeschlossen werden. Dieser leitet das Schmutzwasser in die Kläranlage Buttlar weiter. Für die notwendige Erweiterung der Kläranlage (2. BA) existiert bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis. Demnach ist die Entwässerung aktuell noch nicht gesichert. In Abstimmung mit dem Landratsamt Wartburgkreis können die Bauleitplanverfahren für das geplante Gewerbegebiet dennoch durchgeführt werden. Spätestens mit Einreichung der ersten Bauanträge für das geplante Gewerbegebiet muss die Entwässerung aber gesichert sein.

Entwässerungsgräben:

Das Plangebiet wird von dem Gewässer II. Ordnung „Weihergraben“ durchschnitten. Der „Weihergraben“ fließt vom benachbarten Wiesengrundstück 1304/2 kommend bereits verrohrt in östliche Richtung in die Ulster. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Graben auf einer kurzen, offenen Strecke (rd. 10 m), bis er wieder auf einer Länge von rund 200 m verrohrt in westliche Richtung verläuft. Dort führt der Graben nach der Querung des Erdweges Flurnr. 1312 rund 300 m offen in östliche Richtung Bundesstraße, entlang der bestehenden Randeingrünung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Von dort aus führt der Graben wieder verrohrt zur rd. 300 m entfernten Ulster. Zur Pflege des bestehenden offenen Abschnittes am südwestlichen Rand des Plangebietes wurde im Planteil ein 4,0 m breiter Anwandweg vorgesehen.

Der verrohrte Grabenabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes in einem kleinen Teilbereich (östlich des geplanten zentralen Regenrückhaltebeckens) wieder geöffnet werden. Der überwiegende Teil des Grabens bleibt, wie bestehend weiterhin verrohrt. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt am 24.04.2025 ist im Rahmen der Erschließung der Zustand des Kanals zu prüfen. Bei schlechtem Zustand ist die Verrohrung zu erneuern. Eine Überbauung des Kanals ist nicht zulässig. Hierbei ist ein

Schutzstreifen von 5,0 m beiderseits der Achse der Verrohrung einzuhalten. Im Bebauungsplan wurde dieser Bereich mit einem entsprechend Weg- und Leitungsrecht belegt.

Strom:

Der Planbereich ist noch nicht an das Versorgungsnetz des regionalen Netzbetreibers, der Überlandwerke Rhön GmbH, angeschlossen. In der südlich angrenzenden Industriestraße, über die das geplante Gewerbegebiet erschlossen werden soll, befindet sich bereits eine Mittelspannungstrasse der Überlandwerke Rhön GmbH sowie eine dazugehörige Transformatorstation. Im Rahmen eines Scoping im Jahr 2021 wurde seitens der Überlandwerke Rhön GmbH mitgeteilt, dass zur Versorgung des Plangebietes zwei Flächen für Transformatorstationen mit einer Fläche von jeweils ca. 6,00 x 4,00 m benötigt werden. Als mögliche Standorte für diese Transformatorstationen wurden im Planteil zwei entsprechende Symbole eingezeichnet, ein Standort für den nordwestlichen und ein Standort für den östlichen Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist noch nicht an das bestehende Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. In der südlich angrenzenden Industriestraße, über die das geplante Gewerbegebiet erschlossen werden soll, befindet sich bereits eine Kabeltrasse der Telekom. Ein künftiger Anschluss hieran ist frühzeitig im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit der Telekom abzustimmen.

Weiter verlaufen parallel zur Bundesstraße B 278 und der Landesstraße L 1026 Kabeltrassen der Telekom, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schneiden. Die Bereiche wurden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten belegt.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin keine Telekommunikationsanlagen der GDMcom GmbH, der TEAG Thüringer Energie AG oder der Thüringer Netkom GmbH (Stand: Scoping-Verfahren 2021).

Gas:

Das Plangebiet ist nicht an das Gasleitungsnetz der WerraEnergie angeschlossen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann ein entsprechender Anschluss erfolgen (Stand: Scoping-Verfahren 2021). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch kein Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an das örtliche Gasleitungsnetz vorgesehen.

Ferngasanlagen der GASCADE (Stand: Scoping-Verfahren 2021) sind nicht betroffen.

Um zukünftig einen Anschluss an ein Nahwärme- oder Gasnetz zu ermöglichen, wird zwischen der geplanten zentralen Versorgungsfläche (Regenrückhaltung, Löschwasser) und der Landesstraße L 1026 ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, welches entlang des Flurweges 1312 verläuft.

5.8 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherstellung von Pflege, Entwicklung und dem Erhalt ökologisch wertiger Flächen und Grünstrukturen. Zum Schutz der heimischen Flora und Fauna wird zudem der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ausgeschlossen.

IV 2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

Alle Pflanzungen auf Pflanzflächen, sowie die grünordnerischen Festsetzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf den Grünflächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

IV 2.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm zu verwenden.

IV 2.2 Pflanzgebot Straßenbäume

Die zwei zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote innerhalb des Straßenraums sind anzupflanzen. Geringfügige Standortänderungen sind zulässig. Es wird auf die Auswahlliste 2 – Straßenbäume (siehe Kapitel 5.9.7) verwiesen.

IV 2.3 Randeingrünung und Eingrünung am zentralen RRB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf gesamter Länge eine 3-reihige Eingrünungshecke mit einer Entwicklungsbreite von 5 m anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) gem. Artenliste 2 (siehe unten, IV 2.7) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Hecke ist alle 10 m um einen standortgerechten, heimischen Laubbaum gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) gem. Artenliste 1 (siehe unten, IV 2.7) zu ergänzen. Die Bäume sind zu je 50% als leichter Heister (lHei, 1xv, H 100-125 cm, oB) und Hochstamm (H, 3xv, StU 12/14) zu pflanzen.

Auf die Abstände von Pflanzungen zu Grenzen und Versorgungsleitungen gem. Kapitel 5.9.1 wird hingewiesen.

IV 2.4 Grünflächen

Auf der im Planteil als private und öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind kräuter- und blütenreiche Wiesen zu entwickeln. Hierzu ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut gebietseigener Herkunft (UG 21 Hessisches Bergland) mit mind. 30 % Blumen-/Kräuter-Anteil zu verwenden. Im Rahmen der Entwicklungspflege sind Schröpfschnitte zulässig. Nach Bestandsentwicklung sind die Flächen durch 1- bis 3-schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind wie folgt auszubilden. Die Flächen sind mit kräuterreicher Saummischung für frische bis feuchte Standorte anzusäen. Die Ergänzung des Saatguts durch Schnellbegrüner ist als Schutz vor Erosion des offenen Bodens zulässig. Es ist ausschließlich Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) zu verwenden.

50% der Grabenböschungen sind alle zwei Jahre durch wechselseitige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen. Die Mahd ist zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Auf die textliche Festsetzung 4.1.2 wird verwiesen.

IV 2.5 Maßnahmen im Bereich der Regenrückhaltebecken

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche „Regenrückhaltebecken“ ist naturnah als Erdbecken auszubilden. Hierzu ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut gebietseigener Herkunft (UG 21 Hessisches Bergland) mit mind. 30 % Blumen-/Kräuter-Anteil zu verwenden. Im Rahmen der Entwicklungspflege sind Schröpfschnitte zulässig.

IV 2.6 Private Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen

IV 2.6.1 *Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind zu begrünen. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10% der Gehölzpflanzungen zulässig. Je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Es wird auf die Auswahlliste 1 – Obstgehölze (siehe Kapitel 5.9.7) verwiesen.*

IV 2.6.2 *Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*

IV 2.6.3 Böschungen sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume zu entwickeln. Bei der Ansaat der neu zu errichtenden Böschungen und sonstigen Ansaaten sind ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen oder Blumenwiesenmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) anzusäen und zu unterhalten. Säume sind einmal im Jahr im Herbst bis ins zeitige Frühjahr zu mähen. Wiesen sind 1- bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist immer abzuräumen.

IV 2.7 Artenauswahl Gehölze

Es sind standortgerechte und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer und nicht standortgerechter Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) sowie invasiver bzw. ausbreitungstarker Arten (Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum etc.) ist nicht zulässig.

Artenliste 1 – Laubbäume für die Eingrünungshecke

Gebietseigene Herkunft (VG 4, Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben)

Pflanzmindestgröße:	Hochstamm, 3xv, StU 12/14 leichter Heister 1xv, H 100-125 cm, oB
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 2 – Sträucher für die Eingrünungshecke:

Gebietseigene Herkunft (VG 4, Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben)

Pflanzmindestgröße:	Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

5.8.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zur Kompensation

IV 3.1 Ersatzmaßnahmen und -flächen

Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs werden externe Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen folgender Flurstücke zugeordnet:

A1 – A9: Aufforstung Fl.-Nr. 94/2, Gmrk. Reinhards, Fl.-Nrn. 854 und 900, Gmrk. Spahl, 1299/4, Gmrk. Ketten, Fl.-Nr. 2076, Gmrk. Geisa, Fl.-Nrn. 118/2 und 2/4, Gmrk. Bremen, Fl.-Nr. 396/1, Gmrk. Bremen (alles Teilflächen)

Auf Fl.-Nr. 94/2, Gmrk. Reinhards, Fl.-Nrn. 854 und 900, Gmrk. Spahl, 1299/4, Gmrk. Ketten, Fl.-Nr. 2076, Gmrk. Geisa, Fl.-Nrn. 118/2 und 2/4, Gmrk. Bremen, Fl.-Nr. 396/1, Gmrk. Bremen (alles Teilflächen) ist standortgerechter Buchen-Mischwald aufzuforsten. Bei den Flächen handelt es sich um Schadflächen (ehem. Fichtenforst), die größtenteils bereits beräumt sind.

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

Flächenumfang: A1: 22.500 m²; A2: 26.200 m²; A3: 38.500 m²; A4: 32.700 m²; A5: 8.000 m²; A6: 23.000 m²; A7: 12.500 m²; A8: 17.100 m²; A9: 7.000 m²

Umsetzungszeitpunkt: Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt ca. 18,75 ha 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.

Die Festsetzung 3.1 dient dem Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG. Lt. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist „der Verursacher [...] verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“ Gem. Abstimmungen zwischen der Stadt Geisa und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Wartburgkreis kann der Kompensationsbedarf über Aufforstungsmaßnahmen von Schadflächen innerhalb des Waldes der Stadt Geisa erfolgen. Dabei handelt es sich gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG formell um einen Ersatz des Eingriffs. Nach Umsetzung der Ersatzmaßnahmen im aufgeführten Umfang, ist der Kompensationsbedarf ausreichend ersetzt.

IV 3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird auf den Bericht in der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Abstimmungen zu den Maßnahmen erfolgen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

5.9 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.9.1 Zufahrten und Stellplätze

IV 4.1.1 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über die jeweiligen Betriebszufahrten angefahren werden können.

Die Festsetzung zur Anordnung privater Stellplätze dient dazu einen unregelmäßigen privaten Stellplatzverkehr gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen vorzubeugen. Damit einhergehend soll die ästhetische und funktionale Wahrnehmung des Straßenbildes gewährleistet werden. Dies trägt nicht nur zur Gestaltung, sondern auch zur Verkehrssicherheit bei.

5.9.2 Standplätze für Müllsammelanlagen

IV 4.2 Die Standplätze für Müllsammelanlagen sind von den öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar anzulegen, in das Gebäude zu integrieren oder nicht einsehbar einzuhausen.

Die Festsetzung soll zur Wahrung eines aufgeräumten und städtebaulich ansprechenden Stadtbildes im Gewerbegebiet beitragen.

5.9.3 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

IV 4.3 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Die Festsetzung soll zur Wahrung eines aufgeräumten und städtebaulich ansprechenden Stadtbildes im Gewerbegebiet beitragen.

5.9.4 Fassadengestaltung

IV 4.4.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

IV 4.4.2 Ab Gebäudelängen von über 50 m sind mindestens in diesem Abstand gestalterisch vertikale Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung wurden aus gestalterischer Sicht getroffen. Durch die Festsetzung soll gleichwohl die Fernwirkung der Gebäude entgegengewirkt, als ungegliederte überlange Fassaden vorgebeugt werden.

Durch das Verbot spiegelnder und reflektierender Materialien soll darüber hinaus nicht nur die Fernwirkung, sondern ebenfalls auch Blendeffekten im Nahbereich vorgebeugt werden. Dies betrifft vor allem den Verkehr auf den angrenzenden Bundes- und Landesstraßen.

Die für den Klimaschutz relevante Nutzung von Anlagen zur Solarenergienutzung wird dabei von den Einschränkungen zur Fassadenverkleidung ausgenommen. Durch geeignete technische Maßnahmen bzw. eine optimierte Ausrichtung der Module kann einer Blendwirkung im Nahbereich der angrenzenden Verkehrsflächen vorgebeugt werden.

5.9.5 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

IV 4.5 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

Flachdächer bis max. 5° Dachneigung

Pulldächer bis max. 10° Dachneigung

Satteldächer bis max. 20° Dachneigung

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wurde im Rahmen städtebaulicher Gestaltungsgründe auf Flachdächer (5°), Satteldächer (20°) und Pulldächer (10°) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudeabmessungen an der bestehenden sowie für die geplante gewerbliche Nutzung üblichen Form. Somit ist eine angemessene und gestalterisch an den Bestand angepasste Einbindung in das vorhandene Ortsbild möglich.

5.9.6 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

IV 4.6.1 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

IV 4.6.2 Die Dachflächen sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der jeweiligen Dachfläche entweder dauerhaft und flächendeckend zu begrünen oder mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Darüber hinaus ist eine Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung zulässig. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, etwaige Auswaschung von Schwermetallen in die öffentliche Kanalisation zu verhindern.

Die Festsetzung zu Dachbegrünung / Photovoltaik soll zur Zweitnutzung von Dachflächen beitragen. Die meist großflächigen, flachgeneigten Dachflächen von Gewerbebauten eignen sich gut für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und können somit einen Beitrag zur dezentralen örtlichen Energieversorgung beitragen. Gleichzeitig bieten die Dachflächen große Potenziale durch Begrünung, im Sinne dem Konzept der „Schwammstadt“, zur Rückhaltung, Verdunstung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser in die Kanalisation. Beide Faktoren tragen zu den Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung bei.

5.9.7 Werbeanlagen

IV 4.7.1 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

IV 4.7.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden aus ortsbildgestalterischer Sicht getroffen. Durch die Festsetzungen zur Höhe von Werbeanlagen soll, im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Gebäudekubaturen (Maß der baulichen Nutzung und Bauweise), eine zusätzliche Fernwirkung durch Werbeanlagen vermieden werden. Auch die Festsetzung zur Beleuchtung von Werbeanlagen trägt hierzu bei.

5.9.8 Einfriedungen

IV 4.8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Die getroffene Festsetzung zur zulässigen Höhe von Einfriedungen orientiert sich an der gemäß Art. 63 ThürBO zugelassenen Einfriedungshöhe von max. 2,0 m.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.10.1 Abstände von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) zu berücksichtigen.

5.10.2 Auffinden von Bodendenkmälern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung unbekannter Bodendenkmäler wird auf die Ausführungen unter § 16 bis § 21 ThürDSchG hingewiesen.

5.10.3 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 wenige Tage bis etwa 1 Jahr.

5.10.4 Bergbau, Altbergbau

Das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz hat im Rahmen eines Scoping-Verfahrens (Stand 2021) darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich im Bergwerkseigentum (BWE) „Merkers“, verliehen u.a. auf Kalisalze, befindet sowie im Planungsbereich „Geisa“, verliehen auf Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung. In das Bergwerkseigentum „Geisa“ werden untertägig salzhaltige Abwässer aus der Kaliproduktion in den sogenannten Plattendolomit eingeleitet. Aufgrund der Tiefe von ca. 400 m dieser porösen Gesteine sind gemäß Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz bergbaubedingte Einwirkungen auf die Tagesoberfläche in dem Planbereich nicht zu erwarten.

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.

5.10.5 Elektromobilität

Auf die Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird verwiesen.

5.10.6 Landwirtschaftliche und anlagenbedingte Emissionen

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den

einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

5.10.7 Auswahllisten weitere Gehölze

Die Auswahllisten 1 und 2 stellen Vorschläge für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Obstgehölzen sowie für die Pflanzgebote der Straßenbäume dar (siehe Festsetzungen Kapitel 5.7.1).

Auswahlliste 1 – Obstgehölze

Pflanzgröße	Hochstamm, 3xv, H 150-200 cm, mdB
Apfel in Sorten	Malus domestica 'Adamsapfel', 'Alkmene', 'Baumanns Renette', 'Birnapfel', 'Boikenapfel', 'Boskoop', 'Freiherr von Berlepsch', 'Fromms Goldrenette', 'Gravensteiner', 'Martini', 'Prinz Albrecht von Preußen', 'Schafsnase', 'Schöner aus Nordhausen', 'Topaz'
Birne in Sorten	Pyrus communis 'Amanlis Butterbirne', 'Amstettener Mostbirne', 'Doppelte Philippsbirne', 'Fellbacher Mostbirne', 'Gelbe Saftbirne', 'Großer Katzenkopf', 'Lettenbirne', 'Mollebusch', 'Nordhäuser Winterforelle', 'Palmischbirne', 'Schweizer Wasserbirne', 'Sommereierbirne', 'Weiße Herbstbutterbirne'
Kirsche in Sorten	Prunus avium 'Dönissens Gelbe Knorpelkirsche', 'Große Gobet', 'Hedelfinger Riesenkirsche', 'Kassins Frühe', 'Schneiders Späte Knorpelkirsche'
Pflaume in Sorten	Prunus domestica 'Gelbe Eierpflaume', 'Schöne von Löwen'
Zwetschge in Sorten	Prunus domestica subsp. domestica 'Hauszwetschke'
Reneklode in Sorten	Prunus domestica subsp. italica 'Graf Althans Reneklode', 'Große Grüne Reneklode'

Auswahlliste 2 – Straßenbäume

Pflanzgröße	Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm, mdB
Acer campestre	Feldahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii Callier	Spaeths-Erle
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche 'Raywood'
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

5.10.8 Immissionsschutz - Passiver Schallschutz weitere Gehölze

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER (i.d.F. vom 08.07.2025) erstellt. Das Gutachten erläutert die notwendigen Anforderungen zum passiven Lärmschutz, die sich aus der DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau" ergeben (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der maßgebliche Außenlärmpegel im Wesentlichen durch den Verkehrslärm und den Gewerbelärm bestimmt.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Gutachtens zur Berechnung, dem Nachweis und etwaiger architektonischer Maßnahmen wird auf die Ausführungen unter Kapitel 12 des Gutachtens verwiesen. Diese sind im Rahmen von Bauanträgen zu berücksichtigen.

5.10.9 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Geisa eingesehen werden (u.a. "DIN 45961").

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes in der Stadt Geisa. Für diese Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang gemäß der Bedarfsbegründung (siehe Ausführungen unter Kapitel 1.2 dieser Begründung) überplant und versiegelt.

Im Bebauungsplanverfahrens „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wird dabei die Bodenversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes u.a. durch Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen, der Reduktion öffentlicher Verkehrsflächen auf ein funktional angepasstes Mindestmaß sowie Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung reduziert.

Für den notwendigen Flächeneingriff der Bauleitplanung wurde eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte naturschutzfachliche Kompensation festgesetzt. Durch die Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf Borkenkäfergeschädigten Waldflächen, in Form von Waldumbaumaßnahme (Aufforstung als standortgerechter Buchen-Mischwald) werden der Landwirtschaft hierfür keine zusätzlichen Flächen entzogen.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Klimaschutz und damit verbunden die Klimaanpassung werden vor allem durch gestalterische, wasserrechtliche und grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt. Dies betrifft u.a. baulich, gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung (Photovoltaik und/oder Dachbegrünung), wasserrechtliche Festsetzungen (Entwässerung im Trennsystem durch Regenrückhaltungen) sowie Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes (siehe hierzu auch die detaillierteren Ausführungen unter Kapitel 5 dieser Begründung zum Bebauungsplan). Gleichzeitig trägt auch die bereits vorhandene externe Anbindung des Plangebietes an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen zu einer energieoptimierten

Siedlungsentwicklung bei, ebenso wie die Nähe und damit kurze Wege und Möglichkeiten auf Synergien und Verflechtungen mit bestehenden Gewerbebetrieben. Die Bündelung von Gewerbe an einem städtebaulichen Standort erlaubt darüber hinaus wirtschaftliche Entwicklungen im Bereich etwaiger künftiger Überlegungen zu örtlichen Energie- und Wärmenetzen.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Daraus leitet sich unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab.

Darüber hinaus müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) berücksichtigt werden.

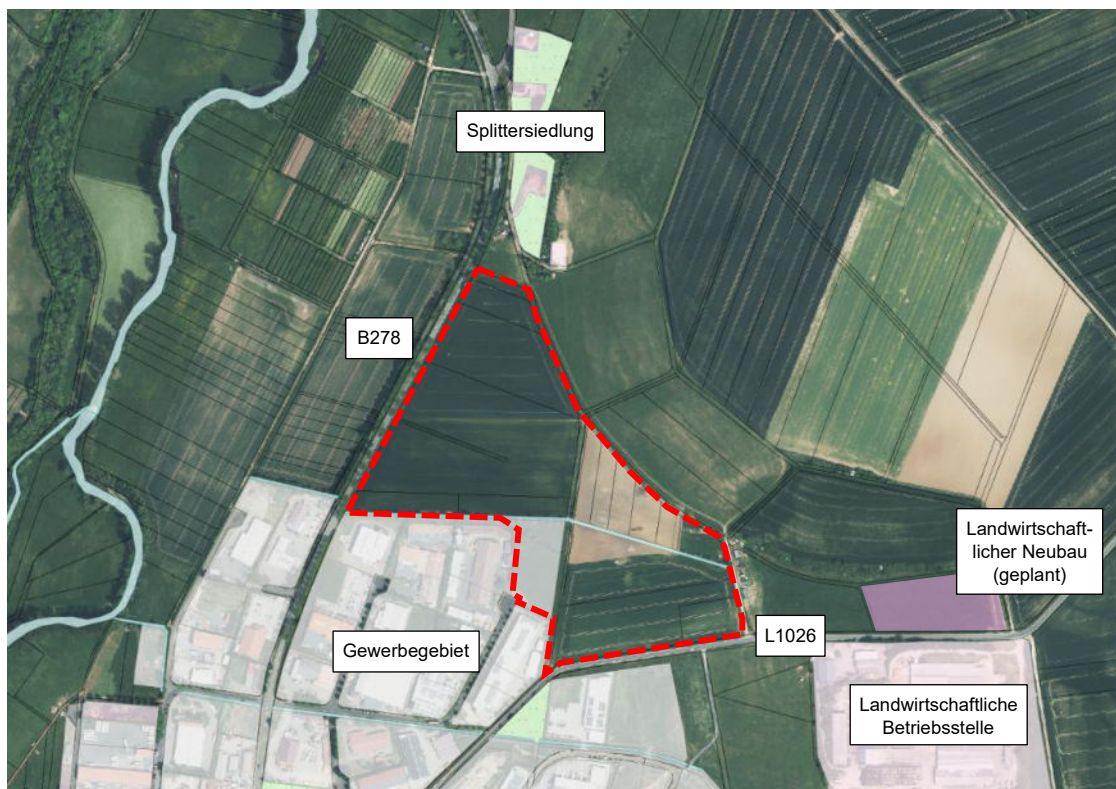


Abb. 16: Immissionsschutzfachlich relevante Nutzungen im Umfeld der Planung, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

In der Abbildung 16 wurden die zusammen mit dem Landratsamt Wartburgkreis identifizierten immissionsschutzfachlich relevanten Nutzungen aufgezeigt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen (Lärm und Geruch) durchgeführt. Zur Betrachtung der vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen sowie der auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER (i.d.F. vom 08.07.2025) erstellt (siehe Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan). Zur Überprüfung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen ausgehend von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen auf das geplante Gewerbegebiet wurde ein Gutachten durch das Büro für Immissionsprognosen erstellt (siehe Anlage 3).

Folgende Ergebnisse lassen sich daraus zusammengefasst für die vorliegenden Bebauungsplanung zu den Themen Lärm und Geruch herausstellen:

Lärm:

Zur Beurteilung wurden die wesentlichen umgebenden Immissionsorte durch den Gutachter ermittelt, unter Beachtung derer Schutzwürdigkeit. Weiter wurden die gewerblichen Vorbelastungen der südlich angrenzenden Gewerbegebiete sowie der östlich 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. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten zulässige Gesamt-Immissionswert (Planwert) tags um mindestens 1 dB unterschritten und nachts an den Immissionspunkten IP 5 und IP 6 maximal ausgeschöpft wird. Das Gutachten zeigt somit, 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. Durch den Straßenverkehr der B 278 und der L 1026 ergeben sich zur Tagzeit im Plangebiet gemäß Gutachten Beurteilungspegel von 52 dB(A) bis 70 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert (STO) für Verkehrslärm wird tags in den Randbereichen um maximal 5 dB überschritten. Zur Nachtzeit ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von 44 dB(A) bis 63 dB(A). Der STO für Verkehrslärm wird nachts um maximal 8 dB überschritten.

Durch das umliegende Gewerbe ergeben sich zur Tagzeit im Plangebiet gemäß Gutachten Beurteilungspegel von 48 dB(A) bis 60 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert (STO) für Gewerbelärm wird tags um mindestens 5 dB unterschritten. Zur Nachtzeit ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von 47 dB(A) bis 59 dB(A). Der STO für Gewerbelärm wird nachts im Randbereich zu GE Nord um maximal 9 dB überschritten.

Daraus ergeben sich Anforderungen zum passiven Schallschutz, welche im Rahmen der späteren Bauanträge zu berücksichtigen sind. Gemäß Gutachten ergibt sich daraus für Büroräume, die nur eine Schutzwürdigkeit besitzen, die der Nutzung zur Tagzeit entspricht, ein erforderliches gesamtes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 38 dB im Randbereich zu den Straßen und von 30 dB (Mindestwert) in den anderen Bereichen des Plangebietes. Da Betreiberwohnungen im Plangebiet ausgeschlossen werden, ergeben sich keine höheren Anforderungen für Wohnräume mit Nachtnutzung. Die hohen maßgeblichen Außenlärmpegel im Randbereich zu den beiden Straßen sollten im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Fenster von Büroräumen sollten möglichst auf der von der Straße abgewandten Fassadenseite angeordnet werden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Gutachtens zur Berechnung, dem Nachweis und etwaiger architektonischer Maßnahmen wird auf die Ausführungen unter Kapitel 12 des Gutachtens verwiesen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind durch die Emissionen der umgebenden Lärmquellen (Straßenverkehr und Gewerbe) keine Konflikte mit den Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet zu erwarten.

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.

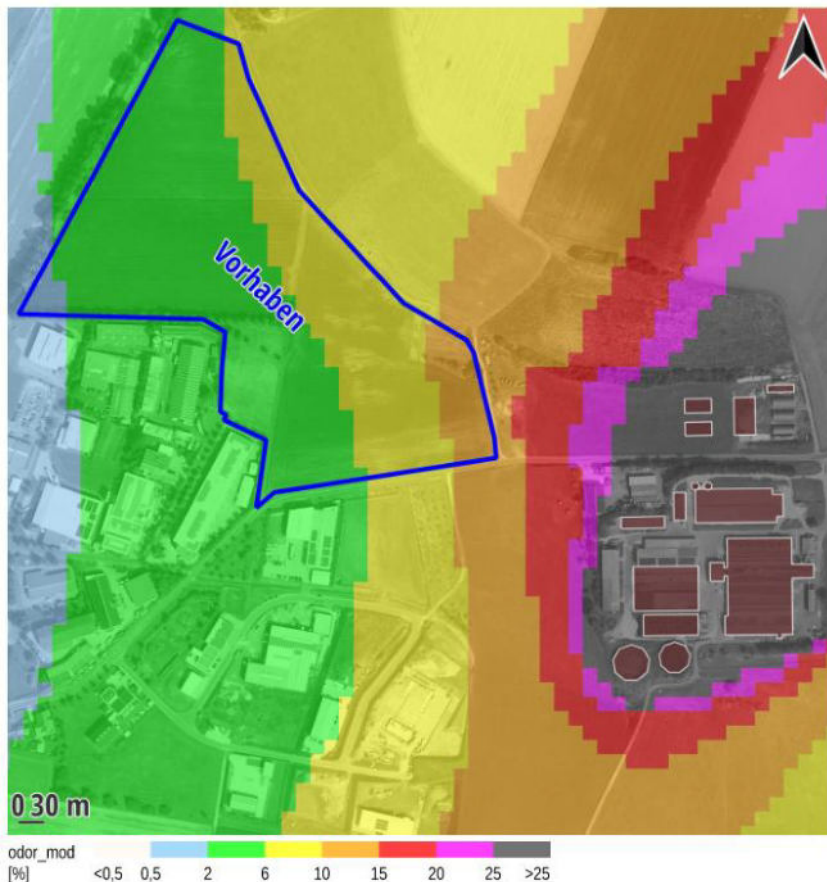


Abb. 17: Geruchsstundenhäufigkeiten mit Belästigungsrelevanz bzw. Immissionszeitbewertung (Auszug aus dem Geruchsimmissionsgutachten, siehe Anlage 3, S.39)

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden und bebauten Gewerbegebiets. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht direkt betroffen. Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, vor allem im Hinblick auf die nördlich angrenzende Splittersiedlung, wird im Rahmen des Immissionsschutzes berücksichtigt. Hierfür wird auf die Ausführungen unter das Kapitel 6.4 dieser Begründung verwiesen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote in der Stadt Geisa berücksichtigt. Gleichzeitig handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bereits bestehenden und bebauten Gewerbegebiets. Die Belange von sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in der Stadt Geisa nach Norden mit dem Ziel der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen im Sinne einer vorrausschauenden städtebaulichen Entwicklungsplanung.

Bzgl. der Bedarfsermittlung sowie der Prüfung von Alternativstandorten wird auf die Ausführungen unter Kapitel 1.2 dieser Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Eine Innenentwicklung ist im Hinblick auf fehlende Konversionsflächen nicht möglich. Somit wurde auf den bestgeeigneten Standort im Gemeindegebiet zurückgegriffen, welcher eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Abrundung des bestehenden gewerblichen Siedlungsbestandes darstellt. Gleichzeitig wird in Kapitel 1.2 dargelegt, wie sich die Planung funktional und städtebaulich in das bestehende Umfeld sowie gegenüber der historischen Altstadt einfügt.

Zusammengefasst werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bezüglich der denkmalschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wird auf die 1 km entfernte Altstadt von Geisa verwiesen, die mehrere ensemblesgeschützte Straßenzüge und Einzelbaudenkmäler aufweist. Aufgrund der Vorbelastungen durch die beiden Gewerbegebiete „Nord“ und „Am Schleidsberg“ erscheint die Einbindung des Plangebietes an diesem Standort vertretbar.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) werden über die bestehenden Angebote von Kirchen und Religionsgemeinschaften in der Stadt Geisa berücksichtigt. Gleichzeitig handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bereits bestehenden und bebauten Gewerbegebiets. Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Bezüglich der Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB wird auf die Ausführungen zur Bedarfsermittlung unter Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen. Dementsprechend verfügt die Stadt Geisa als funktionsstarkes Grundzentrum über eine historisch gewachsene gewerbliche und industrielle Infrastruktur. Als Grundzentren trägt Geisa im ländlich geprägten Wartburgkreis eine wirtschaftlich tragende Rolle in der regionalen Entwicklung. Die

vorliegende Bauleitplanung dient daher der bedarfsgerechten Deckung der regionalen Flächen-
nachfrage nach gewerblichem Bauland im Grundzentrum Geisa.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft



Abb. 18: Landwirtschaftliche Nutzungen und Flächen im Umfeld der Planung, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass die überplanten Flächen bisher vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes werden im Thüringen Viewer als „Erosionsgefährdete Gebiete“ mit der Wassererosionsstufe 1 dargestellt. Gegenüber den umgebenden großflächigen Ackerbereichen weist das Plangebiet lediglich durchschnittliche Ackerzahlen auf. Weiterhin sind die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet durch die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie den nordöstlich angrenzenden Hang von den umgebenden großräumigen Ackerfluren abgetrennt.

Diese Faktoren schränken die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der überplanten Flächen, im Vergleich zu anderen Flächen im Gemeindegebiet ein. Unter Verweis auf die Bedarfsermittlung und der darin vorgenommenen Betrachtung von Standortalternativen (siehe Kapitel 1.2 dieser Begründung) überwiegt für die Stadt Geisa jedoch der Belang der Gewerbeflächenentwicklung an dieser Stelle dem Belang der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche.

Weiterhin befindet sich südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Nördlich dieses Betriebes ist darüber hinaus der Neubau weiterer landwirtschaftlicher Stallungen zur Viehhaltung beabsichtigt. Die daraus resultierenden immissionsschutzfachlichen Belange werden unter Kapitel 6.4 dieser Begründung behandelt.

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich als Waldumbaumaßnahme auf Borkenkäfergeschädigten Waldflächen durchgeführt wird (Aufforstung als standortgerechter Buchen-Mischwald).

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vorsieht. Durch die damit möglichen Betriebserweiterungen bestehender örtlicher Betriebe sowie die Neuansiedlung externer Betriebe können bestehende Arbeitsplätze gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet ist noch nicht an das bestehende Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsanlagen verlaufen am Rand des Plangebietes. Ein künftiger Anschluss des Plangebietes an das örtliche Telekommunikationsnetz ist frühzeitig im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit der Telekom abzustimmen. Bzgl. der Bestandsleitungen wird auf die Ausführungen unter den Kapiteln 2.7 und 5.6 dieser Begründung verwiesen. Somit werden die Belange des Telekommunikationswesens ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB). Die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) werden durch den notwendigen Straßenneubau der internen verkehrlichen Erschließung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB).

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter den Kapiteln 2.7 und 5.6 dieser Begründung verwiesen.

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet. Die Belange zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB) sind jedoch insofern betroffen, dass das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in einer Stellungnahme (Stand: Scoping 2021) darauf hinweist, dass der Planungsbereich im Bergwerkseigentum (BWE) „Merkers“ (verliehen u. a. auf Kalisalze) sowie im Bergwerkseigentum (BWE) „Geisa“ (verliehen auf Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung) liegt. Die Rechtsinhaberin dieser Bergbau-Berechtigung ist die Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH.

In das Bergwerkseigentum „Geisa“ werden nach Angaben des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz untertägig salzhaltige Abwässer aus der Kaliproduktion des Kaliwerkes

Hattorf in den sog. Plattendolomit eingeleitet. Aufgrund der Tiefe von ca. 400 m dieser porösen Gesteine sind bergbaubedingte Einwirkungen nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz auf die Tagesoberfläche in dem Planbereich nicht zu erwarten.

Der Planbereich ist durch den untertägigen Abbau von Kalisalzen im Bergwerkseigentum "Merkers" nicht betroffen. Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sind bergbaubedingte Einwirkungen auf die Tagesoberfläche in dem Planbereich auch durch diesen Bergbaubetrieb nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet liegen dem Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume vor.

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) werden durch den notwendigen Straßenneubau der internen verkehrlichen Erschließung berücksichtigt.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Bzgl. der Belange sonstiger städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 4.5 dieser Begründung verwiesen.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als Hochwassergefahrenfläche (HQ₂₀, HQ₁₀₀ oder HQ₂₀₀) kartierten Areal befindet.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Da es sich bei der Planung um die Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Areals handelt, werden neue Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung, der Versiegelung sowie zur Kompensation der getätigten Eingriffe getroffen. Dem Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und

Freiflächen wird somit angepasst an die örtliche Situation und eine gewerbegebietstypische Ausführung Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 12,2 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	122.301 m²	100,00 %
./. Gewerbegebiet	100.906 m ²	82,6 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>88.537 m²</i>	<i>72,4 %</i>
./. Grünfläche (öffentlich)	1.503 m ²	1,2 %
./. Grünfläche (öffentlich - Gewässerrandstreifen)	654 m ²	0,5 %
./. Grünfläche (privat)	2.417 m ²	2,0 %
./. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Randeingrünung, öffentlich)	126 m ²	0,1 %
./. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Randeingrünung, privat)	4.683 m ²	3,8 %
./. Verkehrsfläche	4.211 m ²	3,4 %
./. Gehweg	784 m ²	0,6 %
./. Wirtschaftsweg	1.345 m ²	1,1 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen	4.360 m ²	3,6 %
./. Wasserfläche	1.312 m ²	1,1 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1306	Grünfläche	Privat
1307/1	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/2	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/3	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/4	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1307/5	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1308	Graben	Stadt Geisa
1309	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1310	Graben	Stadt Geisa
1311/4	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1311/6	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1312	Flurweg	Stadt Geisa
1314	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1315	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1316	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1317	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1318	Flurweg	Stadt Geisa
1319/1	Landwirtschaftliche Fläche	Stadt Geisa
1319/2	Landwirtschaftliche Fläche	Stadt Geisa
1320	Graben	Stadt Geisa
1321/8	Grünfläche	Privat
1321/9	Grünfläche	Stadt Geisa

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Stadt Geisa beabsichtigt die Grundstücke zu erwerben.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 01.08.2025

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau