

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG & Co. KG  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:

Telefon

Telefax

Ihr Zeichen:

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“, Stadt Geisa, Wartburgkreis (Planstand: 01.08.2025)**

### 2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Hinweis: Bitte beachten Sie bei künftigen Anfragen, dass das bisherige Referat 340 „Raumordnung, Bauleitplanung“ ab dem 21.07.2025 als Referat 224 geführt wird.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. i.V.

stellvertretender Referatsleiter

(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

Ihre Nachricht vom:  
01. September 2025

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-224-4621/4445-2-  
241012/2025

Weimar  
09. Oktober 2025

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[lwa.thueringen.de](http://lwa.thueringen.de)

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr  
13:30-15:30 Uhr  
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Kontoinhaber: Freistaat Thüringen  
IBAN: DE80820500003004444117  
BIC: HELADEF820

Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)

USt.-ID: DE367506321  
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren  
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-  
amt finden Sie im Internet unter:  
[lwa.thueringen.de/datenschutz](http://lwa.thueringen.de/datenschutz).  
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine  
Papierfassung.

## **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung**

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. ☐ Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
  - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
  - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. ☐ Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
  - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
  - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
  - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
  - ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Stadt Geisa beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schleidsberg – 3. BA“. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht zur nordöstlichen Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Am Schleidsberg“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha, von denen ein kleiner Teil bereits vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ überplant wird. Im Parallelverfahren erfolgt die notwendige 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Geisa.

Im Rahmen der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen sind die Ziele und Grundsätze gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBI 12/2024 vom 30.08.2024) und Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 19/2011 vom 09.05.2011 und ThürStAnz 31/2012 vom 30.07.2012) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß dem LEP soll sich die Siedlungsentwicklung anhand der Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ (vgl. Grundsatz G 2.4.1) und „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“ sowie am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (vgl. Grundsatz G 2.4.2).

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung (RP-SWT, Grundsatz G 4-7) und eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung (RP-SWT, Grundsatz G 4-14). Zudem befindet es sich innerhalb des großräumig festgelegten Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Thüringische Rhön (RP-SWT, Grundsatz G 4-27).

Der Bedarf und die Standortwahl des Plangebietes werden in den eingereichten Unterlagen anhand des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Wartburgkreises (Stand:

Februar 2021) begründet. Gemäß dem Konzept werde das Plangebiet als „kreislich bedeutender GE/GI-Standort“ und als „notwendige Potenzialfläche“ ausgewiesen, da im 2. Bauabschnitt bereits alle Grundstücke weitestgehend vermarktet und bebaut seien.

Das genannte Konzept lag den Unterlagen nicht bei. Ob die nach Internetrecherche zu findende Fassung des Konzeptes vom 18.02.2021 vom Kreistag beschlossen wurde und somit eine gewisse Verbindlichkeit aufweist, konnte diesem nicht entnommen werden. Die Erweiterung in Geisa wird in diesem Konzept nicht der Kategorie der „Kreislich bedeutenden kommunalen GE/GI-Entwicklungsbestrebungen“ zugeordnet (vgl. Abschnitt 5.6 des Konzeptes).

Die Standortwahl, angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete, kann grundsätzlich nachvollzogen werden, zumal die bebaute Ortslage von Geisa allseits von den genannten Vorbehaltsgebieten umgeben ist.

Der Umfang der Erweiterung ist aber näher zu begründen. Diese Anforderung ergibt sich auch aus der Lage des Plangebietes in den o.g. Vorbehaltsgebieten. Die Flächenbedarfe bereits ortsansässiger Gewerbebetriebe (die bisher nicht quantifiziert wurden) stellen den Eigenbedarf der Stadt Geisa dar, für den, sofern keine Potentiale innerhalb bestehender gewerblicher Bauflächen zur Verfügung stehen, Flächenneuausweisungen den o.g. raumordnerischen Erfordernissen des LEP entsprechen. Für die Bereitstellung von Flächen für Neuansiedlungen von Betrieben, die nicht in der Stadt oder dem Grundversorgungsbereich (der gemäß LEP, Karte 4, neben Geisa die Gemeinden Buttlar, Schleid und Gerstengrund umfasst) angesiedelt sind, sollten bevorzugt die im RP-SWT ausgewiesenen Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen (IG, Ziel Z 2-1) bzw. Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen (RIG, Ziel Z 2-2) oder gewerbliche Bauflächen in den zentralen Orten höherer Stufe genutzt werden.

Auch in dem o.g. Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises wird dies festgestellt:

*„Die Entwicklung potentieller Standorte muss sich aber in die Ziele und Grundsätze der raumordnerischen Vorgaben, d.h. entsprechend der zentralörtlichen Prinzipien, einfügen.*

*Dabei kommen gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen dem Mittelzentrum Bad Salzungen und der Stadt Eisenach, als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum, eine Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion (LEP 2.2.10 G) zu. Die Grundzentren übernehmen die Aufgabe der Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion (LEP 2.2.12 G).“ (Seite 89; Hinweis: Mit der o.g. Änderung des LEP ist die Stadt Eisenach inzwischen als Oberzentrum ausgewiesen.)*

Bei den Ausgleichsmaßnahmen A1-A9 auf Teilflächen der benannten Flurstücke handelt es sich um die Aufforstung von Schadflächen innerhalb bestehender Waldbereiche. Die Flächen liegen gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT alle innerhalb von Vorranggebieten Freiraumsicherung (FS-44, FS-45 und FS-51). Es bestehen aus raumordnerischer Sicht somit keine Bedenken gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

## **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB**

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
  - d) Begründung der Einwendungen

2. ☒ Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Abweichungen vom Entwicklungsgebot sind nur im Ausnahmefall zulässig.

Die Stadt Geisa verfügt für Teile ihres Stadtgebietes über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung (Bekanntmachung der Genehmigungserteilung am 07.03.2015). Zum 31.12.2008 wurde die Gemeinde Rockenstuhl in die Stadt Geisa eingegliedert. Für die betreffenden Ortsteile im Süden des Stadtgebietes gibt es bislang keinen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan für die nördlichen Ortsteile gilt gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB fort.

Bezüglich der Beachtung des Entwicklungsgebots ist zwischen den verschiedenen räumlichen Geltungsbereichen des Planvorentwurfs zu differenzieren:

*a) Eingriffsbereich (insbesondere Festsetzung eines Gewerbegebietes)*

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, der hier im Wesentlichen die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft enthält. Aus der Darstellung des Flächennutzungsplans können die beabsichtigten Festsetzungen nicht entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan aktuell geändert wird (6. Änderung). Der Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den in Rede stehenden Bereich die Darstellung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vor.

Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind – nach aktuellem Stand – zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt und erfüllen damit die Anforderungen an ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Sofern der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung des Vorentwurfs der 6. Änderung wirksam wird, kann der Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

*b) Ausgleichsbereiche (Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A9)*

Auf insgesamt 23 Teilbereichen ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Wiederaufforstung auf Schadflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1).

Dabei befinden sich die Maßnahmen A6 bis A9 im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans. Sofern eine Zuordnung der Teilflächen möglich ist, stellt der Flächennutzungsplan in diesen Bereichen Flächen für Wald dar, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Die Maßnahmen A1 bis A5 befinden sich in den Gemarkungen Reinhards, Spahl und Ketten. Hier existiert bislang kein Flächennutzungsplan, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht entsprochen werden kann. Für diese Teilbereiche ist der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu beurteilen. Die Vorschrift verlangt, dass dringende Gründe die Planung erfordern und dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Angesichts des Gegenstands der vorgesehenen Festsetzung (Wiederaufforstung von Schadflächen) und der damit verbundenen Lage (Waldflächen im Freiraum) kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB hier erfüllt sind.

Die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 4.4, S. 29 f., sollten entsprechend ergänzt werden.

## **Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf**

### **A. Plantitel**

Der gewählte Plantitel „Am Schleidsberg – 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ erscheint missverständlich und sollte auf „Am Schleidsberg – 3. BA“ beschränkt werden. Der Umstand, dass der Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ im nordöstlichen Bereich überplant und damit in diesem Bereich ersetzt, wird bereits in der Begründung, S. 30 f., erläutert.

Darüber hinaus sollten die Geltungsbereiche der beiden angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ und „Gewerbegebiet „Am Schleidsberg““ in der Planzeichnung als Hinweis ergänzt werden. So ist auf Anhieb erkennbar, dass der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Am Schleidsberg – 3. BA“ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ in Teilen überplant.

### **B. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Planvorentwurfs umfasst insgesamt 24 Teilbereiche. Neben dem „Haupt“-Geltungsbereich (im Wesentlichen vorgesehenes Gewerbegebiet) sind 23 weitere Teilbereiche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 vorgesehen. Die Geltungsbereichsteile, in denen Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, werden im Vorentwurf nicht zeichnerisch festgesetzt, sondern nur in Lageplänen (im Maßstab 1:10.000) wiedergegeben.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Dabei sind die allgemeinen Bestimmtheitsanforderungen zu beachten. Im vorliegenden Fall führt dies dazu, dass es zwingend einer *zeichnerischen* Festsetzung der

räumlichen Grenzen der verschiedenen Teile des Geltungsbereichs bedarf.<sup>1</sup> Zwar ermöglicht § 9 Abs. 7 BauGB auch eine rein textliche Festsetzung der Geltungsbereichsgrenzen, allerdings ist dies hier vermutlich nicht möglich, weil einige Ausgleichsflächen nur Teile von Flurstücken umfassen, sodass eine rein textliche Festsetzung (d.h. eine Auflistung der Flurstücke) zu unbestimmt wäre, um den Geltungsbereich abschließend festzusetzen.

Bei der zeichnerischen Festsetzung der Geltungsbereichsgrenzen ist zu beachten, dass die Festsetzung eines Bebauungsplans (insbesondere aufgrund ihrer Rechtswirkungen) stets parzellenscharf sein müssen. Im gewählten Maßstab von 1:10.000 ist dies nicht gegeben. Der Maßstab sollte demzufolge vergrößert werden.

Alternativ könnte im vorliegenden Fall gänzlich auf die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (und der dazugehörigen Geltungsbereiche) verzichtet werden, weil es sich – laut Umweltbericht, S. 35 – um Flächen im städtischen Eigentum handelt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Festsetzung sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die Beschreibung und der konkrete räumliche Umfang der Maßnahmen wären dann (nur) in der Planbegründung zu erläutern (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 21.01.2002 – 8 S 1388/01). Dabei sind ebenfalls die Anforderungen an die Bestimmtheit der Maßnahmen zu erfüllen, sodass auch hier eine kartografische Abgrenzung der Maßnahmenflächen erforderlich wäre. Bei dieser Vorgehensweise würde ein Beschluss des Stadtrates über die Durchführung der Maßnahmen vorab des Satzungsbeschlusses ausreichen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.12.2002 – 4 CN 1/02).

#### C. Festsetzungen zu privaten Grünflächen

Die Überschrift der textliche Festsetzung Nr. 2.6 lautet „Private Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen“. Sie ist missverständlich, weil laut Planzeichnung innerhalb der Gewerbegebiete keine privaten Grünflächen festgesetzt werden sollen. Anhand der Regelung in Nr. 2.6.1 wird deutlich, dass sich die Festsetzung auf nicht bebaute Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes bezieht. Die Überschrift sollte entsprechend angepasst werden.

#### D. Örtliche Bauvorschriften

1. Die angegebenen Rechtsgrundlagen sollten korrigiert werden (§ 97 ThürBO).
2. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 4.8.1 (Höhe von Einfriedungen) fehlt die Angabe eines unteren Bezugspunktes (siehe § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung sollte ergänzt werden.

#### E. Planzeichen

Als Planzeichen in den Bauleitplänen sollen die in der Anlage zur PlanZV enthaltenen Planzeichen verwendet werden (§ 2 Abs. 1 Satz 1 PlanZV). Für die Verkehrsflächen sollte gemäß Nr. 6.1 und 6.3 Anlage zur PlanZV der Farbtön Goldocker genutzt werden.

---

<sup>1</sup> Der Vollständigkeit halber wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anstoßwirkung der Veröffentlichungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB für *alle* Teile des Geltungsbereichs erreicht werden muss.