

# BEGRÜNDUNG

Zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.11.2025

## **VORHABEN**

6. Änderung Flächennutzungsplan  
Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ Geisa

## **LANDKREIS**

Wartburgkreis

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Geisa  
Marktplatz 27  
36419 Geisa

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 18.11.2025

---

## 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 .....	17
2.5	Altlasten .....	20
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	20
2.7	Ver- und Entsorgung.....	21
2.8	Geologie / Baugrund / Grundwasser .....	24
3.	Verfahrenshinweise .....	26
3.1	Art des Verfahrens .....	26
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	26
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	26
4.	Planungsvorgaben.....	27
4.1	Landesentwicklungsprogramm .....	27
4.2	Regionalplan.....	28
4.3	Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat.....	31
4.4	Flächennutzungsplan.....	32
4.5	Bestehende Bebauungspläne .....	33
4.6	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	33
5.	Planinhalte und Begründung .....	35
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	36
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	36
6.2	Umweltschutz .....	36
6.3	Klimaschutz .....	36
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	37
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	38
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	38
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	38

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 .....	39
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	39
6.10	Belange der Wirtschaft .....	39
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	39
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	41
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	41
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	41
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	41
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	42
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	42
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	42
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	42
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	42
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	42
7.	Flächenbilanz.....	43

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, Stand 18.11.2025)

## **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“ geführt. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um die 6. Änderung. Beide werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. In seiner Sitzung am 16.01.2025 hat der Stadtrat der Stadt Geisa die Aufstellungsbeschlüsse für beide Verfahren beschlossen.

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

### **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 über 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 dem akuten Flächenbedarf der Stadt entspricht. Nachdem im zuletzt erschlossenen, südöstlich 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 in das parallele Bebauungsplanverfahren, 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 m<sup>2</sup>.

**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 parallelen 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 Gewerbegebietes 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 Neuansiedlungen 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 städtebaulich vertretbar zu ermöglichen, wurden ortsgestalterische und grünordnerische Festsetzungen im parallelen 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 vertraglichen und städtebaulich abgerundeten Einbindung der Planung am gewerblich vorbelasteten Standort bei.



Bzgl. der Höhenfestsetzungen wurde im parallelen 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, 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

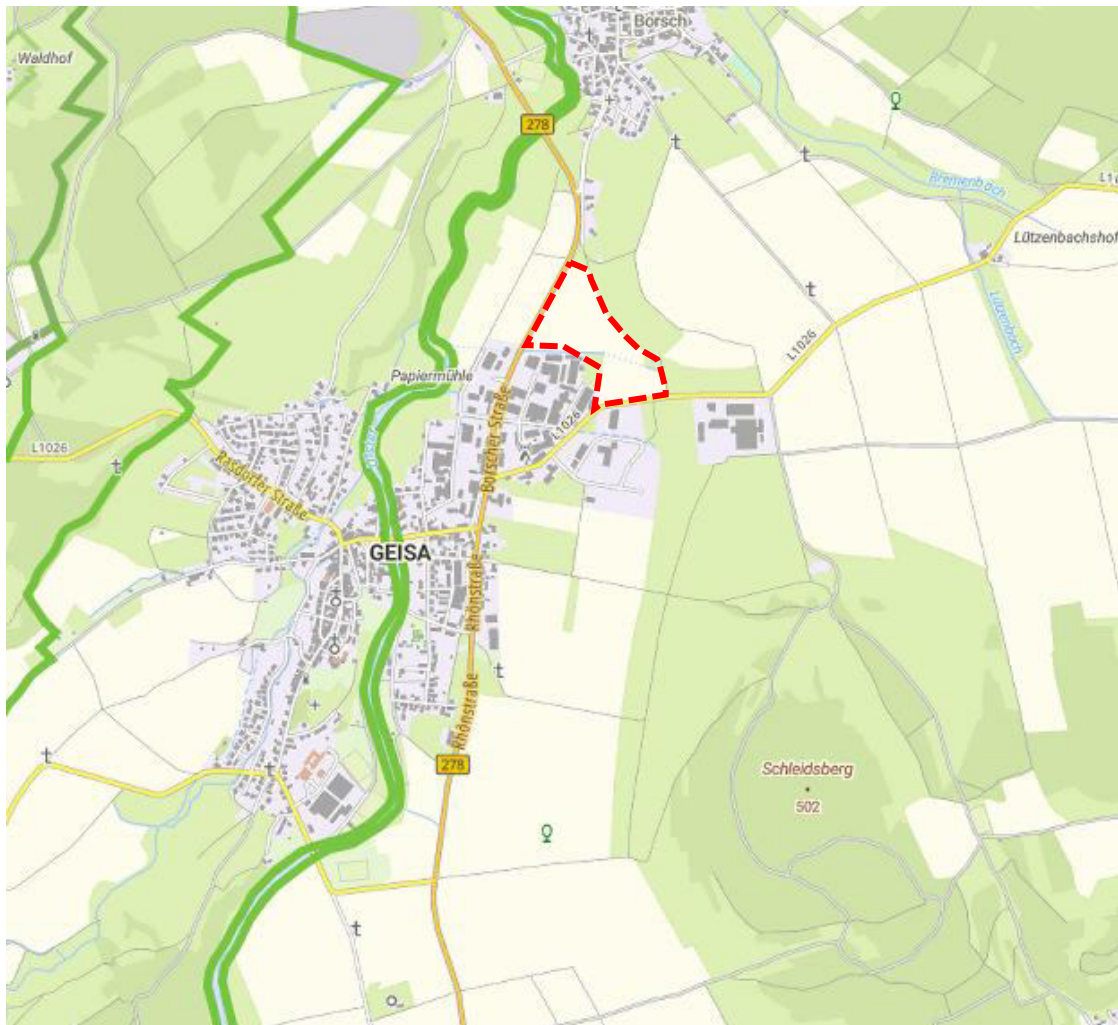


Abb. 2: Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Geisa, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von rd. 11,4 ha und befindet sich am nördlichen Ortseingang von Geisa. Der Geltungsbereich des Plangebietes 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 (teilweise), 1319/2 (teilweise), 1320 (teilweise), 1321/7 (teilweise), 1321/8 (teilweise) und 1321/9 – jeweils Gemarkung Borsch. Das Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche (Flurnrn. 1313) südlich der Splittersiedlung an der Geisaer Straße;
- Im Osten durch den Flurweg Flurnr. 1305/2;
- Im Süden durch die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellten Flächen des angrenzenden „Gewerbegebiet Nord“ (Flurnrn. 1319/1, 1319/2, 1320, 1321/7, 1321/8 und 1321/10) sowie die Landesstraße L 1026 („Derbacher 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 Geltungsbereich der 6. Änderung Flächennutzungsplan (Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

#### 1.4 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, zusammen mit der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanung „Am Schleidsberg - 3. BA“, die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines Gewerbegebietes als Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Nord“ und „Am Schleidsberg“.

Darüber hinaus sollen Bauleitpläne 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 zur Flächennutzungsplanänderung 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 grünordnerischen Maßnahmen des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsverfahrens „Am Schleidsberg - 3. BA“ kann somit eine menschenwürdige Umwelt erhalten werden.

Bzgl. dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen wird darauf verwiesen, dass im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“, einerseits Festsetzungen durch Ein- und Durchgrünung getroffen werden sowie andererseits auch die Themen Natur- und Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für den Flächeneingriff der Bauleitplanung wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte naturschutzfachliche Kompensation festgesetzt. Dabei werden Forst-Schadflächen (ehem. Fichtenforst), die größtenteils bereits beräumt sind, als standortgerechter Buchen-Mischwald aufgeforstet.

Zur Betrachtung des Artenschutzes fanden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren zwischen April und Juni Untersuchungen im Plangebiet durch ein Fachbüro auf Brutvögel und Zauneidechsen statt. 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. Für weitere Details sowie die daraus resultierenden notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf die Ausführungen im parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen.

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 im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“ 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. 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 6. Änderung Flächennutzungsplan (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
1307/5	Landwirtschaftliche Fläche	Privat
1308	Graben	Stadt Geisa



Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
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
1321/7	Gewerbe	Privat
1321/8	Grünfläche	Privat
1321/9	Grünfläche	Stadt Geisa

## 2.2 Denkmalschutz

Informationen zu eventuell von der Planung betroffenen archäologischen Denkmälern im Plan-  
gebiet liegen nicht vor. Erst im weiteren Umfeld, in einem Abstand von über 1,5 km zum Plan-  
gebiet, liegen bekannte archäologische 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 unver-  
züglich der Denkmalfachbehörde zu.

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

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

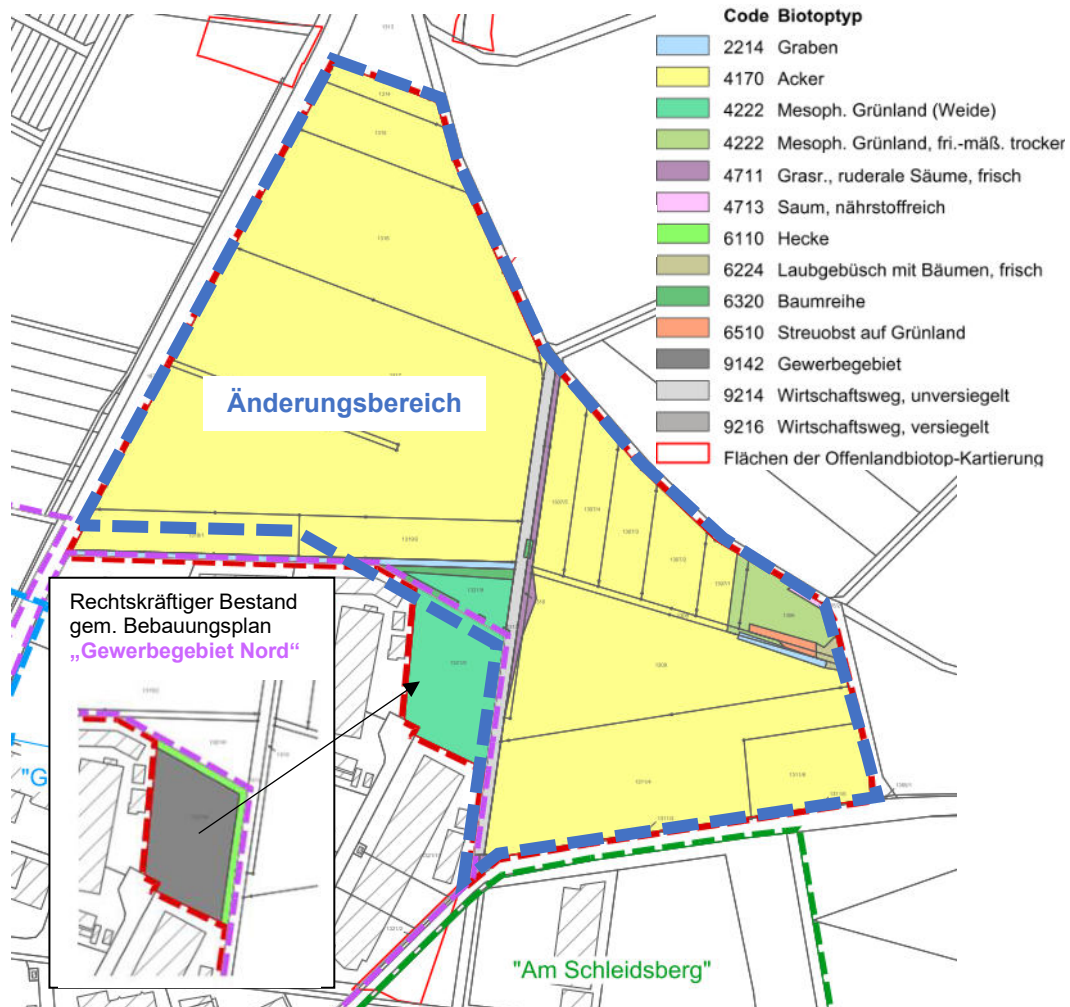


Abb. 5: Bestandsplan gem. tatsächlicher Nutzung und gem. rechtskräftig zulässiger Nutzung gem. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit Legende (Bewertung gem. „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005) in Verbindung 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 der Flächennutzungsplanänderung liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, wie in Abbildung 6 veranschaulicht wird.

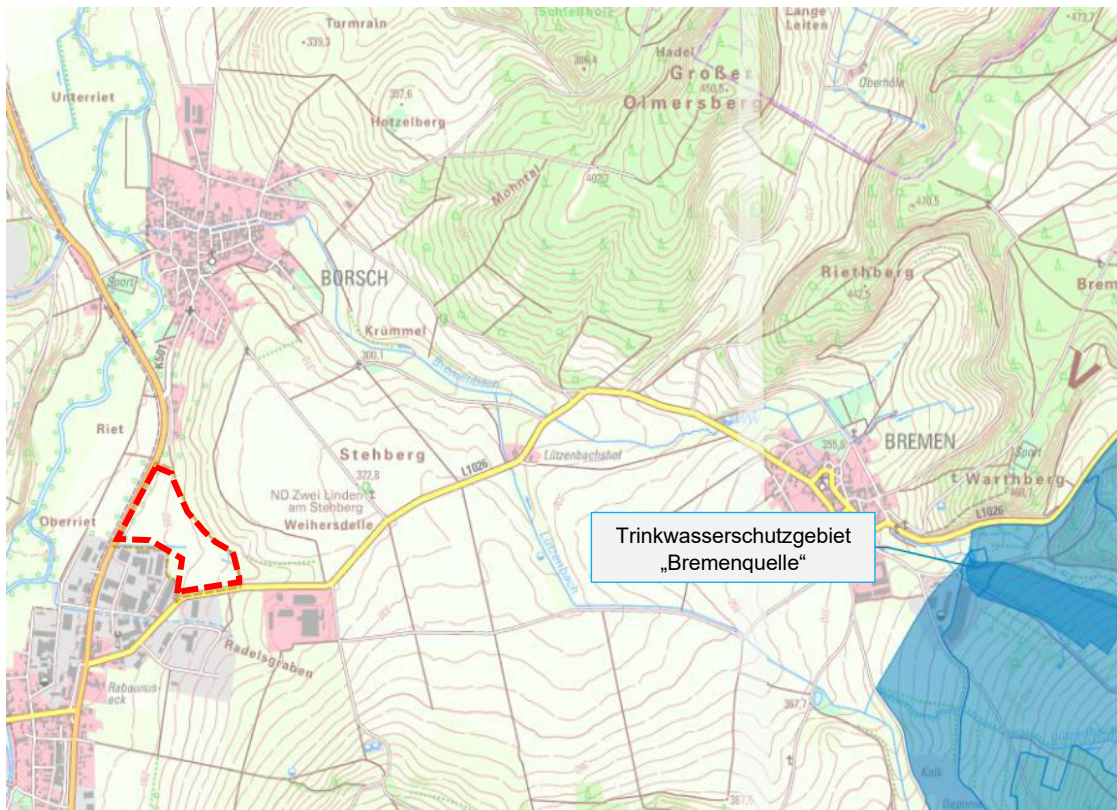


Abb. 6: Trinkwasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

Weiterhin liegt das Plangebiet weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>20</sub>, HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>200</sub>). 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 HQ<sub>200</sub>.



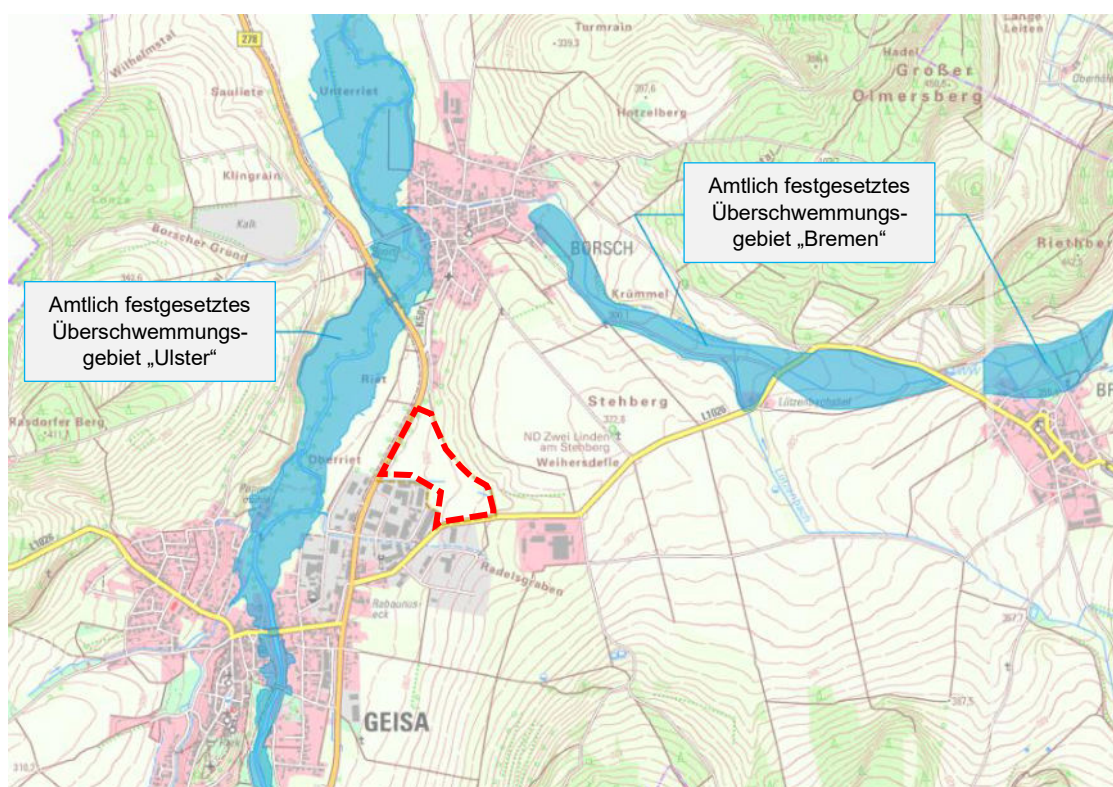


Abb. 7: Vorgaben des Hochwasserschutzes - amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete „Ulster“ und „Bremen“, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

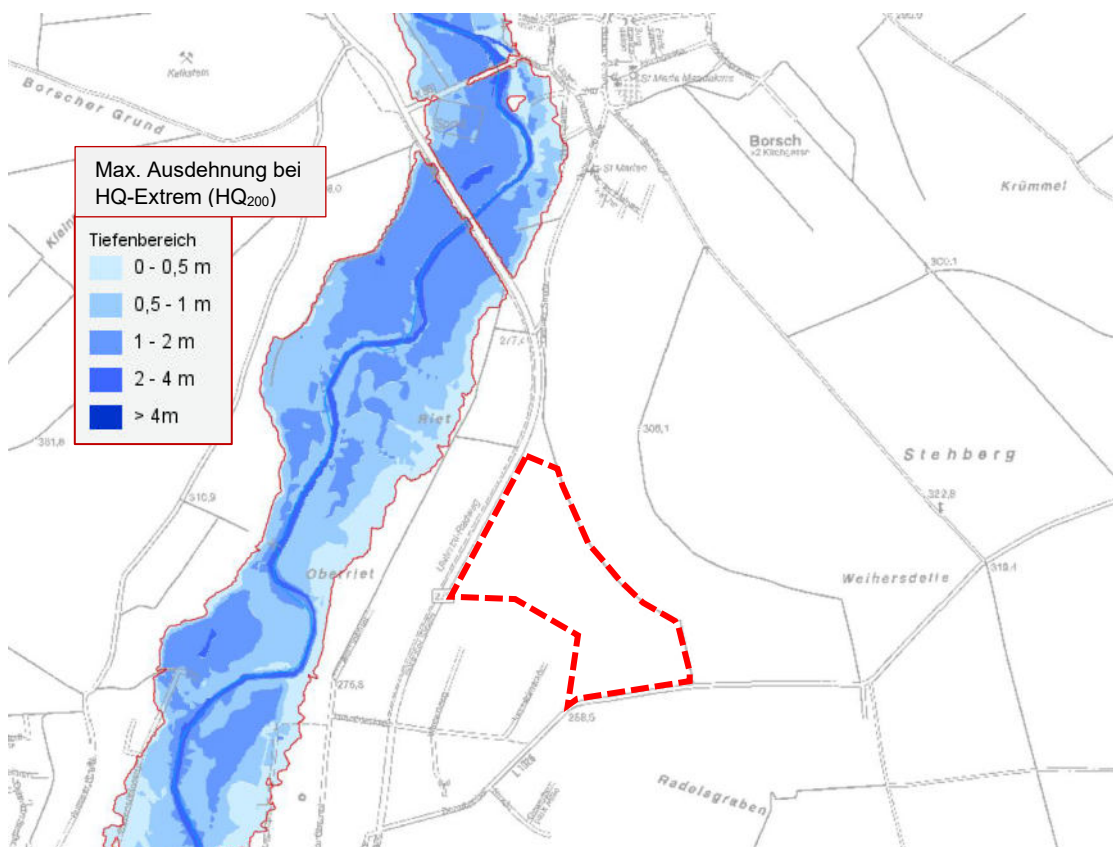


Abb. 8: Vorgaben des Hochwasserschutzes – Hochwassergefahrenflächen der „Ulster“, max. Ausdehnung HQ-Extrem (HQ<sub>200</sub>), Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

## 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

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.

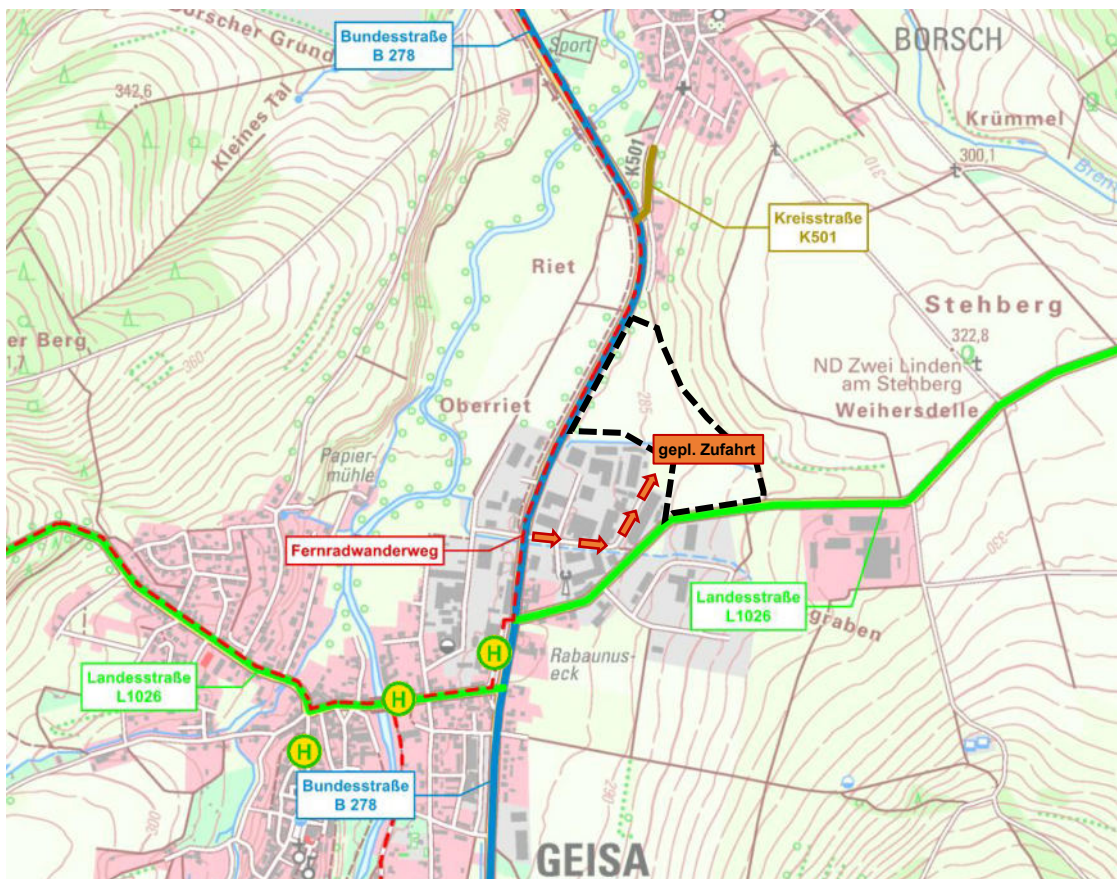


Abb. 9: Verkehrsanbindung in Geisa, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Geoportal Thüringen)

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 diesbezüglichen Ausführungen im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“ hingewiesen.

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

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr weist in seiner Stellungnahme vom 14.10.2025 darauf hin, dass entlang der Bundesstraße B 278 sowie der Landesstraße L 1026, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile, gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes und des § 24 Abs. 1 des Thüringer Straßengesetzes, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt auch entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Bundes- und Landesstraßen mittelbar oder unmittelbar (Neuanschlüsse an klassifizierte Straßen) angeschlossen werden sollen, unterliegen ebenfalls dem Bauverbot des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz und des § 24 Abs. 1 Thüringer Straßengesetz und können nur in Ausnahmefällen gestattet werden.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen längs der Bundesstraße (nach § 9 Abs. 2 FStrG) und längs der Landesstraße (nach § 24 Abs. 2 ThürStrG) der Zustimmung der oberen Straßenbaubehörde, dem TLBV – Region Südwest bedürfen wenn,

1. bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Bundes- oder Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand dieser Straßen, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zuwegungen an Bundes- oder Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt auch entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

Die wesentlichen übergeordneten Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich in den Planteil der vorliegenden Flächennutzungsänderung aufgenommen. Weiter verlaufen die nachfolgenden Sparten durch das Plangebiet oder grenzen daran an. Dies betrifft den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannten Leitungsbestand. 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). Gemäß Erschließungskonzept (Stand 31.05.2024) für das parallele Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“ 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 versorgen 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 m<sup>3</sup> (96 m<sup>3</sup>/h über 2 h) gebaut werden.

Der künftige Anschluss sowie die mengen- und druckmäßig ausreichende Bereitstellung von Trink- und Löschwasser, einschließlich der notwendigen Hydranten sind im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Am Schleidsberg - 3. BA“ und 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 der Flächennutzungsplanänderung schneidet. Das Steuerkabel muss in ein Leerrohr parallel zur Landesstraße umverlegt werden. Dies ist im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Am Schleidsberg - 3. BA“ und 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 soll künftig im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll dabei über zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in bestehende Vorfluter eingeleitet 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 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 im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“ 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. Der künftige Anschluss an das Stromnetz sowie der Standort und die Anzahl der hierfür notwendigen Transformatorstationen sind im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Am Schleidsberg - 3. BA“ und der weiterführenden Erschließungsplanung mit der Überlandwerke Rhön GmbH abzustimmen.

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 der Flächennutzungsplanänderung schneiden. Der etwaige freizuhaltende Bereich bzw. eine etwaige Verlegung zur besseren Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Am Schleidsberg - 3. BA“ und der weiterführenden Erschließungsplanung mit der Telekom abzustimmen.

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 07.10.2025 darauf hin, dass bei der weiterführenden Planung zur Erschließung in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen. Zur Vorbereitung der Baumaßnahme und zur Koordinierung der Bauleistungen bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH deshalb um frühzeitige Einbeziehung in die weiterführende Planung.

#### 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.

## **2.8 Geologie/Baugrund/Grundwasser**

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz weist in seiner Stellungnahme vom 24.09.2025 auf die folgenden Punkte hin:

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ ([bohranzeige.thueringen.de](http://bohranzeige.thueringen.de)) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter [tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz](http://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz) verfügbar.



Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Bereich der Eiterfeld-Meiningener Mulde, einer NW-SE streichenden saxonischen Synklinalstruktur, in der die Gesteine der Oberen Buntsandsteins und Unteren Wellenkalks ausstreichen. Die triassischen Festgesteine werden großflächig von quartären Lockersedimenten als Fließerden aus vorwiegend Kalkstein (qwflK), als Löß bzw. Lößlehm (qwLo), als Obere Mittelterrasse (qeOM) und durch holozäne Abschwemmassen (qhz) überlagert. Nordwestlich des Plangebiets in der Aue des Ulstertales liegt eine weitspannige, natürlich verfüllte Subrosionssenke, deren Entstehungshorizont in den tief liegenden, wasserlöslichen Schichten des Zechsteins liegt. Ausgehend von primären, auslaugungsfähigen Anhydrit- und Gipseinlagerungen in den basalen Bereichen des Oberen Buntsandsteins (Röt) kann es als Folge subrosiver Prozesse zu Einsenkungen bzw. auch zu Geländeeinbrüchen, sogenannten Erdfällen, kommen. Solche Schadensfälle sind in der weiteren Umgebung nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Gipse im Ausstrichbereich des Oberen Buntsandsteins weitgehend ausgelaugt sind. Das diesbezügliche Risiko kann daher als gering eingeschätzt werden. Das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser sollte in Gebieten mit möglichen Subrosionserscheinungen und auslaugungsfähigen Gesteinsschichten im Untergrund unterbleiben.

Die Flurabstände des in Richtung Ulster fließenden Grundwassers betragen am Standort z. T. < 2 m. Im SE der Planungsflächen ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) in die ungünstigste Kategorie 1 einzustufen, d.h. die Sickerwasserverweilzeiten betragen wenige Tage bis etwa ein Jahr.

### **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“ 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.

#### **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.

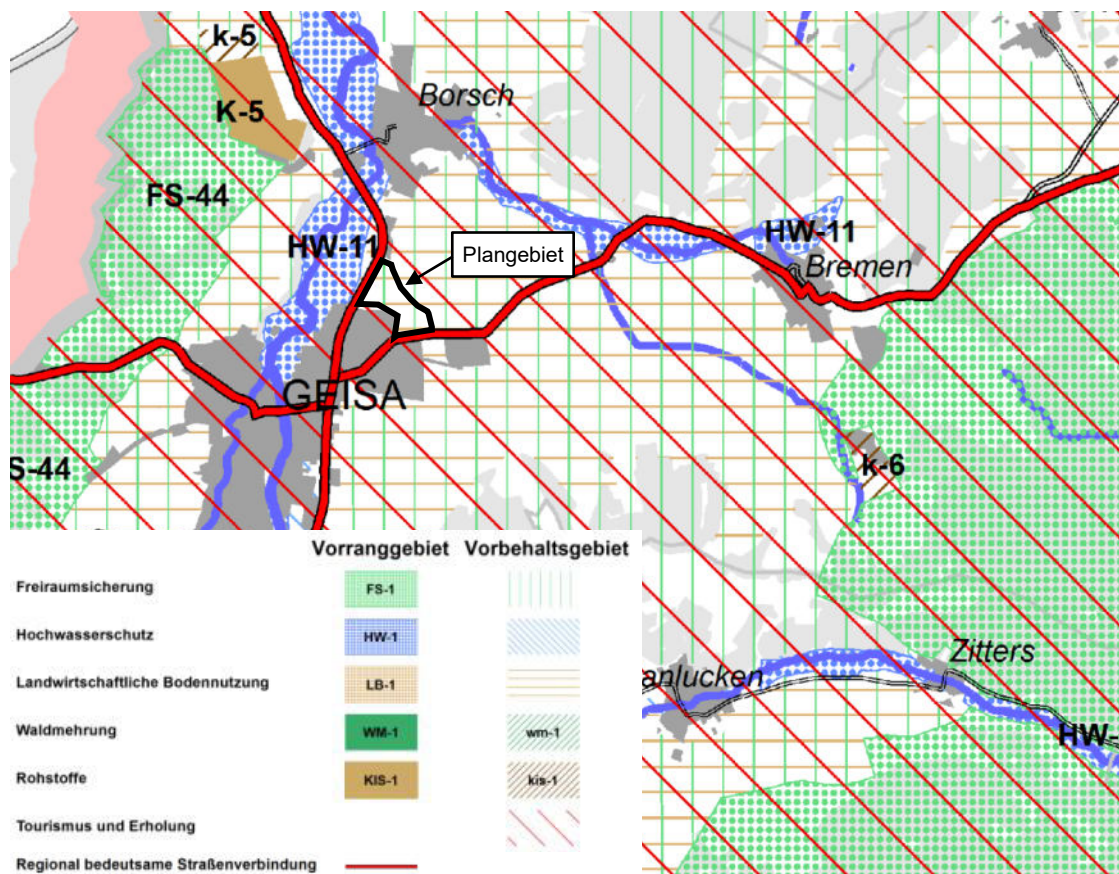


Abb. 11: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Thüringen)

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 Flächennutzungsplanänderung 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 ThürNatG. Für das Biosphärenreservat gibt es hingegen eine umfassende Regelung in Form der Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Rhön vom 19. August 2024 (ThürBR-VO Rhön). Die ThürBR-VO Rhön ist somit die speziellere Norm und geht den Bestimmungen über das Landschaftsschutzgebiet Rhön vor. Eine Ausnahme oder Befreiung oder eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist demnach aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht (Kapitel 1.2.4) verwiesen.



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

#### 4.4 Flächennutzungsplan

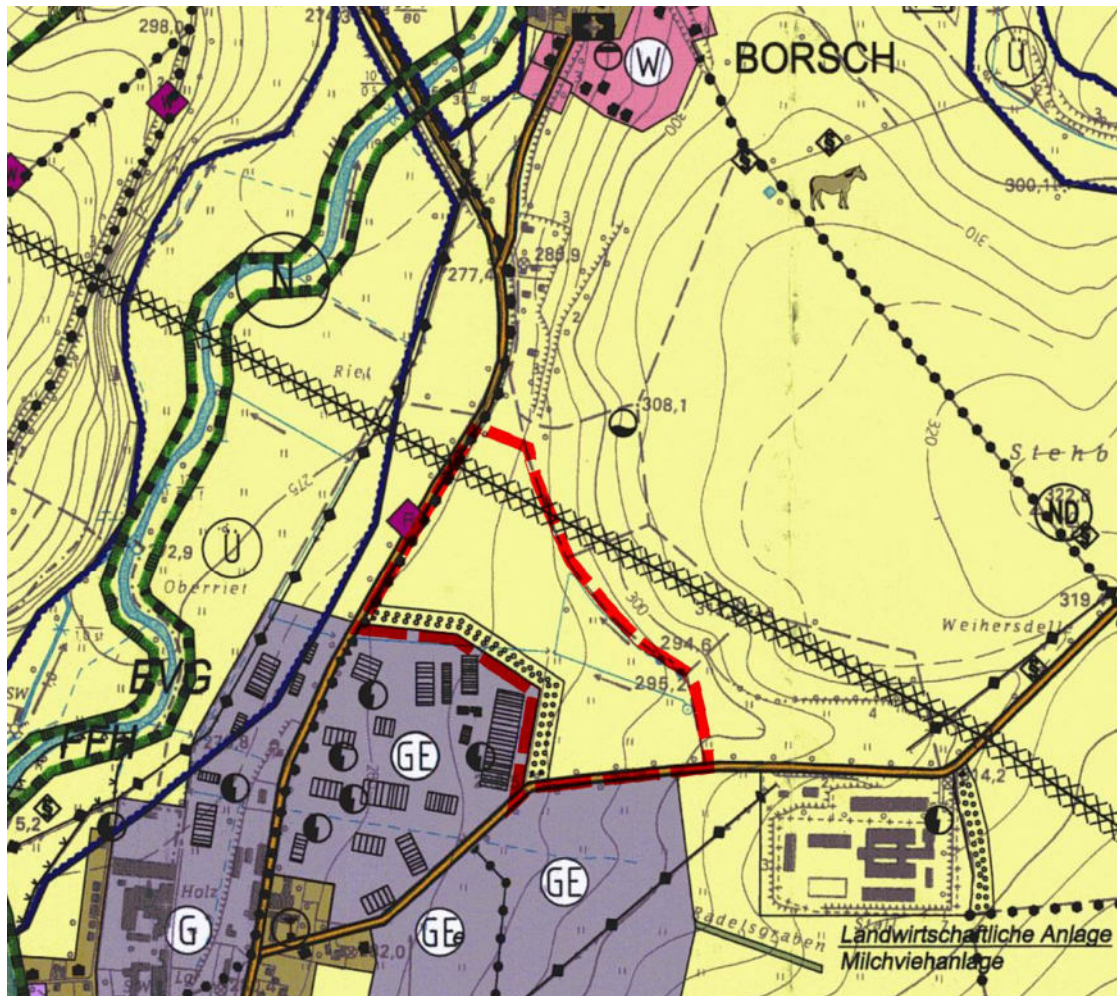


Abb. 12: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Stadt Geisa, Planungsbüro Kehr & Horn, genehmigt am 20.01.2005; Kataster: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die Stadt Geisa verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt am 20.01.2005). Darin ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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“.

#### 4.5 Bestehende Bebauungspläne

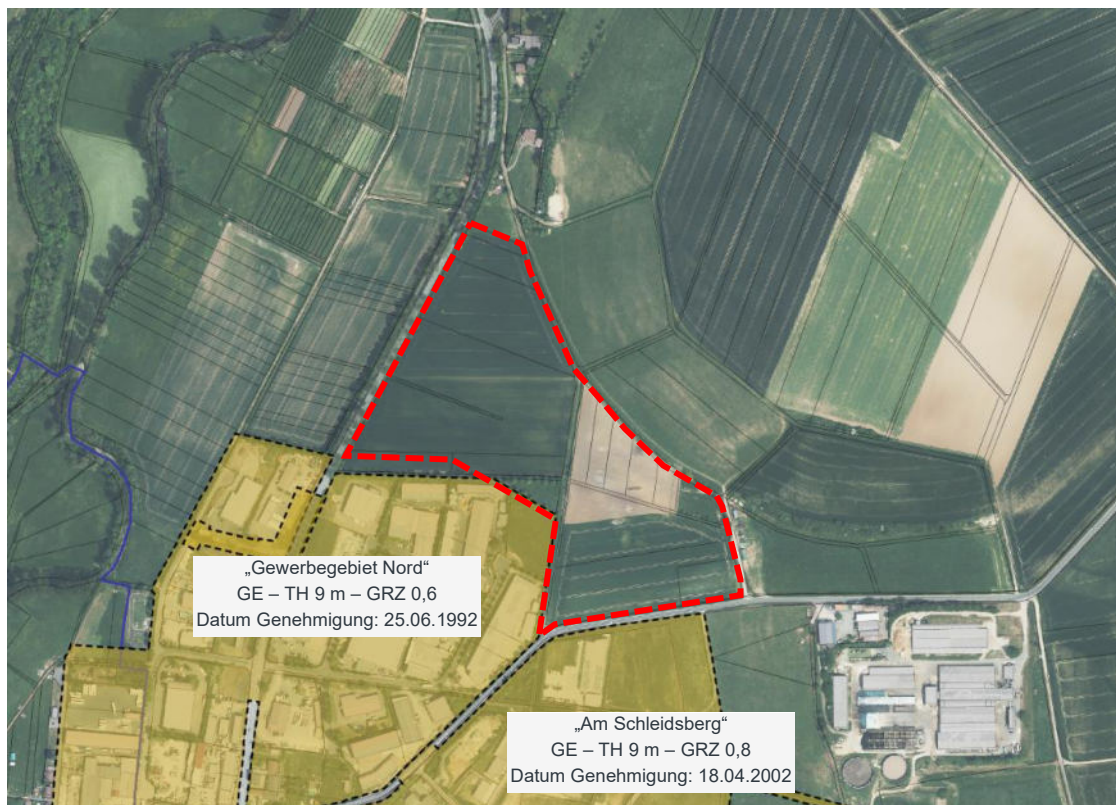


Abb. 13: Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

Das Planbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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 Traufhöhe (TH) von max. 9,0 m fest.

#### 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“
  - o KA-01 Aufforstung von Kahlflächen im kommunalen Stadtwald
  - o 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“
  - o 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**

Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geisa ist die Anpassung des Änderungsbereichs an die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“.

Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplans demnach folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ beziehungsweise als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Der Geltungsbereich wird daher im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO umgewidmet. Konkret werden die Teilflächen wie folgt geändert:

- ➔ Umwidmung der bisherigen Darstellung als "Fläche für Landwirtschaft" auf den Grundstücken Flurnrn. 1306, 1307/1 bis 1307/5, 1308 bis 1310, 1311/4, 1311/6, 1312, 1314 bis 1318, 1319/1 und 1319/2 (teilw.), 1320 (teilw.), 1321/7 und 1321/8 (teilw.), 1321/9 in "Gewerbegebiet", jeweils Gemarkung Borsch.
- ➔ Umwidmung der bisherigen Darstellung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung" auf den Grundstücken Flurnrn. 1309, 1310, 1311/4, 1312, 1317, 1319/1 und 1319/2, 1320, 1321/7 bis 1321/9 (alle teilweise) in "Gewerbegebiet", jeweils Gemarkung Borsch.

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 Gewerbestandes 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 parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“ 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 im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3. BA“ 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. 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.

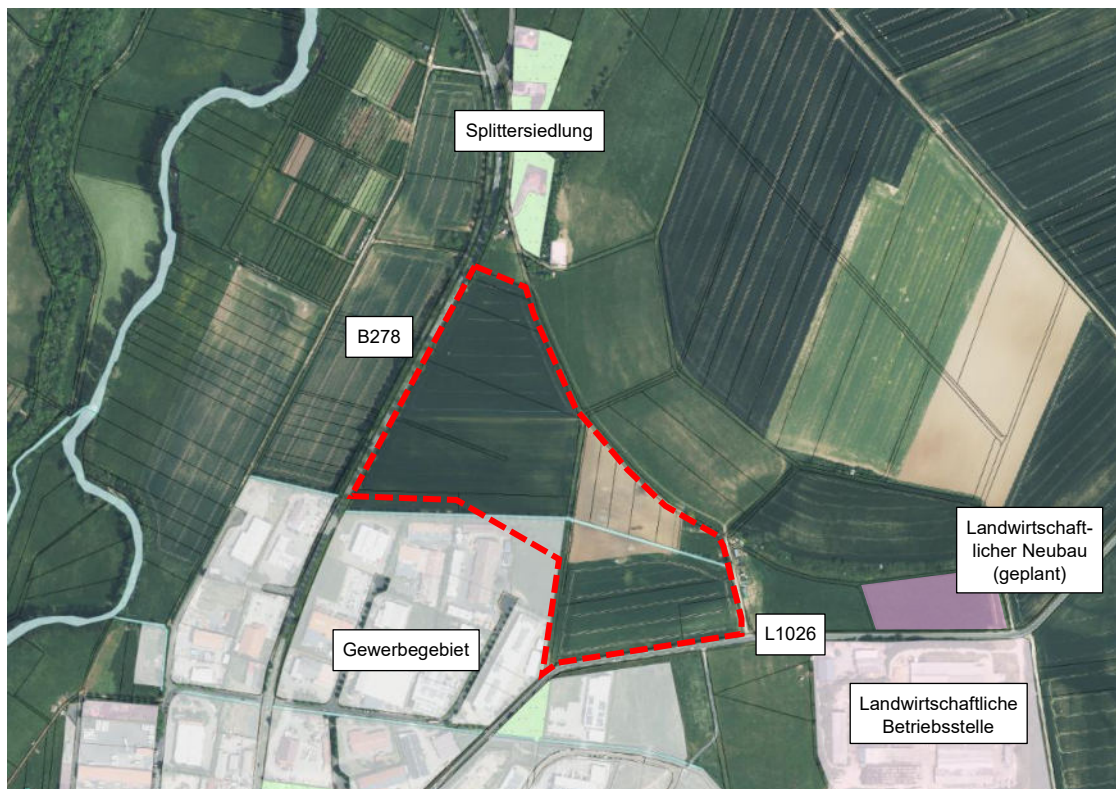


Abb. 14: Immissionsschutzfachlich relevanten Nutzungen im Umfeld der Planung, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)

In der Abbildung 14 wurden die zusammen mit dem Landratsamt Wartburgkreis identifizierten immissionsschutzfachlich relevanten Nutzungen aufgezeigt.



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

## **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 bereitgestellt. 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 zur Flächennutzungsplanänderung 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.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat in seiner Stellungnahme vom 25.09.2025 darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Plangebiets archäologische Fundstellen – Bodendenkmale i.S. § 2 Ziff. 7 ThürDSchG – vorhanden sind. Mit weiteren, bisher unbekannten Bodendenkmälen muss dementsprechend gerechnet werden. Für Maßnahmen mit Bodeneingriffen ist daher eine Erlaubnis gem. § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung wird dementsprechend seitens der Stadt eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Stadt Geisa vereinbart. Der Belang bzgl. etwaiger archäologischer Denkmäler wird somit in der weiterführenden Erschließungsplanung geklärt.

## **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 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 Flächennachfrage nach gewerblichem Bauland im Grundzentrum Geisa.

## **6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

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

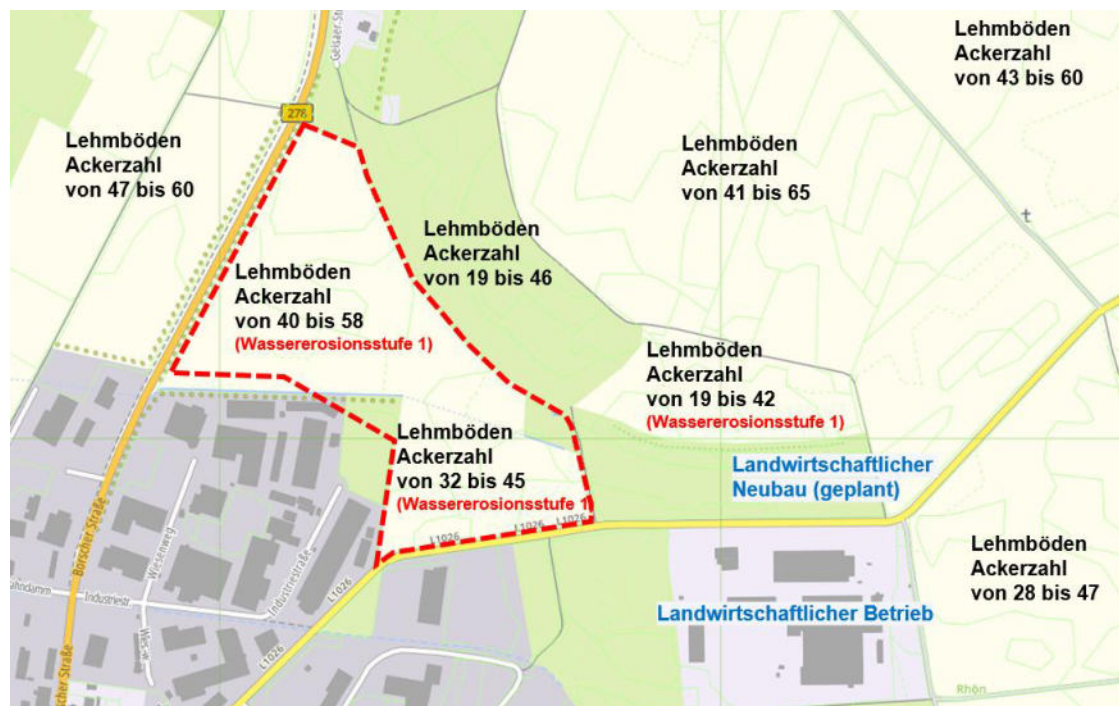


Abb. 15: Landwirtschaftliche Nutzungen und Flächen im Umfeld der Planung, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Thüringen Viewer)



#### **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 dem Kapitel 2.7 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 dem Kapitel 2.7 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 untertäglich 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>20</sub>, HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>200</sub>) 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 der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 11,4 ha.  
Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich der Änderung	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>114.015 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./.. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	114.015 m <sup>2</sup>	100,00 %

### AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 18.11.2025

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau