

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Schleidsberg - 3.BA“
Gemarkung Borsch

VORHABEN

Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3.BA“ Gemarkung
Borsch

LANDKREIS

Wartburgkreis

VORHABENSTRÄGER

Stadt Geisa
Marktplatz 27
36419 Geisa

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 04.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.	Verfahrensverlauf	3
3.	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan.....	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens	4
4.1	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
4.2	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	14
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	16
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	21
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	22

1. Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

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 des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von rd. 12,2 ha.

2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat in der Sitzung vom 16.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat am 14.08.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ i.d.F. vom 01.08.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ i.d.F. vom 01.08.2025 hat in der Zeit vom 02.09.2025 bis 14.10.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.08.2025 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ i.d.F. vom 01.08.2025 erfolgte mit E-Mail vom 01.09.2025 mit Frist zur Stellungnahme bis 14.10.2025.

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat am 18.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ i.d.F. vom 08.11.2025 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Schleidsberg - 3. BA" i.d.F. vom 08.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 19.12.2025 mit Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Schleidsberg - 3. BA" i.d.F. vom 08.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (Auslegung in Papierform) im Bauamt der Stadt Geisa bereit gestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12.2025 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Geisa hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2026 den Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2026 als Satzung beschlossen.

s

3. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist *„dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“* Hierzu dient der vorliegende Bericht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Die nachfolgenden unter Pkt. 4.1 bis 4.4 aufgelisteten inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen, wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) abgegeben, geprüft und durch den Stadtrat abgewogen. Die Inhalte der für das Bebauungsplanverfahren wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen wesentlichen Stellungnahmen wurden im Nachfolgenden in Überbegriffen zusammengestellt. Eine Übersicht aller behandelten Stellungnahmen sowie Einzelheiten der Abwägungen können den jeweiligen Beschlussbuchauszügen der jeweiligen Stadtratssitzungen entnommen werden. Die gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Bearbeitung des Bebauungsplans „Am Schleidsberg - 3.BA“.

Während sich ein Großteil der im Verfahrensverlauf abgegebenen Stellungnahmen auf den Bebauungsplans „Am Schleidsberg - 3.BA“ bezogen, hat sich ein kleiner Teil auf die parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ bezogen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen der Zusammenfassenden Erklärung zum parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahren verwiesen.

4.1 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

4.1.1 Bedarfsbegründung für die Gewerbeflächenausweisung und Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 14.10.2025) // Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025) // Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (Stellungnahme vom 17.09.2025) // Arbeitskreis Heimische Orchideen (Stellungnahme vom 02.10.2025) // Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange fordern den Umfang der Erweiterung näher zu begründen. Dabei soll die Flächeninanspruchnahme und damit einhergehende Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Einige Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange fordern den Geltungsbereich zu verkleinern.

- **Die Flächeninanspruchnahme orientiert sich an dem bestehenden und künftig erwarteten Bedarf nach Gewerbeflächen in Geisa. Die Stadt Geisa möchte hier im Sinne einer vorrausschauenden städtebaulichen Entwicklungsplanung einen geeigneten Standort entwickeln, an dem gewerbliche Flächen städtebaulich unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen gebündelt werden, um der Notwendigkeit von zusätzlichen Ausweisungen an anderen bisher noch nicht vorbelasteten Stellen vorzubeugen.**

Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der der Stadt Geisa vorliegende Bedarf nach Gewerbebauflächen sich auch aus dem Bedarf bestehender ortansässiger Unternehmen zur Weiterentwicklung zusammensetzt. Dementsprechend dient die Planung der wirtschaftlichen Standortsicherung und Weiterentwicklung der Region und somit unmittelbar auch der Arbeitsplatzsicherung.

Geisa stellt ein funktionsstarkes Grundzentrum dar, mit einer stabilen Einwohnerzahl und einer gut aufgestellten Infrastruktur (Schulen, Kitas, medizinische Versorgung, Freizeit- und Kulturangebote). Geisa verfügt über einen starken Arbeitsmarkt.

Daraus ergeben sich aber auch Potenziale zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen aus dem Überhang von Auspendlern sowie geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen. 2020 verfügte Geisa lediglich über 4 freie Gewerbeflächen, auf denen sich mittlerweile 3 neue Firmen, mit ca. 100 neuen Arbeitsplätzen angesiedelt haben.

Die Stadt Geisa ist auf die Einnahmen aus der Gewerbesteuer angewiesen. Das produzierende Gewerbe ist somit Motor für die Region bezüglich Arbeitsplatzsicherung und Gewerbesteureinnahmen sowie der Finanzierung der kommunalen Haushalte und Investitionen in die Infrastruktur.

Die Erweiterung ist für die Stadt Geisa und die Region wichtig, da sie eine langfristige Entwicklungsperspektive darstellt. Sie trägt dazu bei, den regionalen Mittelstand zu stärken sowie neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze für junge Menschen zu schaffen. Durch die Planung soll somit auch die Abwanderung junger Familien und Fachkräfte verhindert werden. Gleichzeitig dient die Planung der Beibehaltung der wirtschaftlichen Stärke der Region und somit direkt der Sicherung der Daseinsvorsorge (z. B. medizinische Versorgung, Nahversorgung) und der Verbesserung der Standortattraktivität im ländlichen Raum.

Der Standort grenzt unmittelbar nördlich an die beiden bestehenden Gewerbegebiete „Nord“ und „Am Schleidsberg“ an. Daraus ergeben sich Synergieeffekte bei der Realisierung des Gewerbegebietes, wie eine realisierbare und kostengünstigere verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung. Aber auch für die bereits ansässigen Betriebe ergeben sich wirtschaftliche Synergien durch standortnahe Erweiterungsflächen sowie der Ansiedlung weiterer Unternehmen (z.B. durch Clusterbildung).

Die seitens der Stadt Geisa vorgeschlagenen Alternativstandorte wurden im Vorfeld bei Vorort-Terminen von den Umweltbehörden des Landkreises abgelehnt. Der gewählte Standort stellt somit die einzige Alternative für die gewerbliche Weiterentwicklung in Geisa dar. Auch seitens der Kreisplanung wurde der gewählte Standort des Gewerbegebietes gegenüber anderen Alternativflächen befürwortet, da auf der Fläche nur Vorbehaltsausweisungen seitens des rechtskräftigen Regionalplanes (Landwirtschaft, Tourismus / Erholung und Freiraumsicherung) liegen, die als raumordnerische Grundsätze abwägbar sind und deshalb kein grundsätzliches Hindernis darstellen.

Im Ergebnis berücksichtigten die Planung und die Wahl des Plangebietes die Belange der städtebaulichen Entwicklung sowie die Belange der regionalen Wirtschaftsentwicklung, die Belange der Landes- und Regionalplanung und die Belange der Landwirtschaft.

Darüber hinaus ermöglicht es die vorliegende Fläche eine Maximalförderung aus GRW-Fördermitteln zu erhalten. Grundlage für diese umfangreiche Förderung sind nach Rücksprache mit der Fördermittelstelle der Umstand, dass die Flächen Bestandteil des regionalen Entwicklungsplanes bzw. des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Landkreises sein müssen. Die vorliegenden Flächen sind die einzigen Flächen in Geisa, die diese Voraussetzung erfüllen. Insgesamt überwiegt dabei für die Stadt Geisa der Belang der Gewerbeflächenentwicklung.

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025)

Auf insgesamt 23 Teilbereichen ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Wiederaufforstung auf Schadflächen). 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 entgegenstehen wird. 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 sollten entsprechend ergänzt werden.

→ In der Begründung unter Kap. 4.4 wurde aufgenommen, dass die Bereiche A1 bis A5 nicht Teil eines gültigen Flächennutzungsplanes sind, jedoch die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB an dieser Stelle erfüllt sind.

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025) // Landratsamt Wartburgkreis – Amt für Kreisplanung und Regionalentwicklung (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Die Geltungsbereichsteile, in denen Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, werden im Vorentwurf nicht zeichnerisch festgesetzt, sondern nur in Lageplänen (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. Eine parzellenscharfe zeichnerische Festsetzung der Geltungsbereichsgrenzen ist im gewählten Maßstab 1:10.000 nicht gegeben. Eine rein textliche Festsetzung der Geltungsbereichsgrenzen ist vermutlich nicht möglich, weil einige Ausgleichsflächen nur Teile von Flurstücken umfassen und somit zu unbestimmt wäre um den Geltungsbereich abschließend festzusetzen.

Als Alternative schlägt das Landesverwaltungsamt vor gänzlich auf die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (und der dazugehörigen Geltungsbereiche) zu verzichten, da es sich 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 (inkl. kartografischer

Darstellungen) zu erläutern. Bei dieser Vorgehensweise würde ein Beschluss des Stadtrates über die Durchführung der Maßnahmen vorab des Satzungsbeschlusses ausreichen.

- **Der Empfehlung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, im vorliegenden Fall gänzlich auf die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (und der dazugehörigen Geltungsbereiche) zu verzichten wurde gefolgt. Die Beschreibung und der konkrete räumliche Umfang der Maßnahmen wurden im Umweltbericht aufgenommen.**

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Das Landratsamt weist darauf hin, dass Kompensationsmaßnahmen schwerpunktmäßig bodenbezogen zu planen sind, da das Schutzgut Boden durch das Vorhaben in erheblichem Ausmaß zerstört wird.

- **Der notwendige Ausgleich sowie die externen Kompensationsmaßnahmen wurden gem. „Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell“ berechnet und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Kompensation durch Entsiegelung ist nicht möglich, da der Stadt keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden naturnahe Waldumbaumaßnahmen auf ehemaligen Nadelwaldstandorten festgesetzt. Diesen Maßnahmen kann aufgrund der positiven Effekte auf den Boden eine Aufwertung für diesen zugesprochen werden. Dementsprechend findet das Schutzgut Boden Berücksichtigung in der Ausgleichsplanung. Daher hält die Stadt Geisa an den vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen fest.**

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 14.10.2025) // Kulturbund e. V. (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Landratsamt und Kulturbund weisen auf die Vorgaben der BBodSchV sowie der DIN 19639 zum Thema Bodenschutz hin. Demnach ist u.a. eine zertifizierte bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

- **Der Bebauungsplanes wurde um eine Festsetzung zur bodenkundlichen Baubegleitung ergänzt. Weiter wurde ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgaben der DIN 19639 und der DIN 18915 sowie den §§ 1a, 202 BauGB und §§ 1 und 2 BBodSchG aufgenommen. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden zusätzlich weitere umfangreichere Hinweise zum Bodenschutz ergänzt.**

Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Der Verband hält die geplante Randeingrünung in Anbetracht der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme und -versiegelung nicht für ausreichend.

- **Die Randeingrünung umfasst nur einen Teil des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleiches für die vorgenommene Versiegelung der Flächen. Zusätzlich**

werden externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden. Damit ist der Verlust nach Einschätzung der Stadt Geisa ausreichend ausgeglichen, wenngleich sich die vollständige ökologische Wirkung erst mit zeitlichem Verzug einstellt.

Arbeitskreis Heimische Orchideen (Stellungnahme vom 02.10.2025)

Der Arbeitskreis weist darauf hin, dass negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt im Rahmen der Planungen zu minimieren sind.

- Zur Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zeichnerische und textliche Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen (v.a. Ein- und Durchgrünung) sowie die Themen Natur- und Artenschutz abgehandelt. Für den Flächeneingriff der Bebauungsplanung wurden zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation definiert.**

Kulturbund e. V. (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist für den Kulturbund nicht nachvollziehbar, weshalb der Biotyp Wiesensaum (4711) bei dem Bestand einen Wert von 25 hat, bei der Planung jedoch 30. Dasselbe gilt für den Graben mit Wert von 25 bzw. 30.

- Die Werte beziehen sich einerseits auf den Bestand von Wiesensaum (25) und den Bestand von Graben (25) sowie andererseits auf die Planung von Wiesensäumen (30) und Gräben (30). Der Zielzustand der Planung wurde dabei ökologisch höherwertiger eingestuft als der Bestand, da Festsetzungen zur Herstellung und Pflege der Flächen im Bebauungsplan vorgeschrieben wurden. Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände geäußert. Auch wurde der Ausgleich bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Demnach hält die Stadt Geisa an der vorgenommenen Bilanzierung fest.**

4.1.3 Anregungen und Ergänzungen zu grünordnerischen Festsetzungen

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Der Verband regt an, dass die im Straßenraum zu pflanzenden Gehölze (u.a. Straßenbäume) zu mindestens 60 %, heimisch sein sollten, da diese Bäume besser an die hiesigen Klimabedingungen (vor allem an Spätfröste) angepasst sind und für die heimische Fauna eine höhere ökologische Wertigkeit besitzen. Generell sollten stets verschiedene Baumarten gepflanzt werden, um die Biodiversität zu erhöhen. Es wird gebeten die Auswahlliste 2 „Straßenbäume“ um Spitzahorn, Mehlbeere, Eberesche/Vogelbeere und Winterlinde zu ergänzen.

- Die Festsetzung zum Einzelpflanzgebot Straßenräume sowie die Auswahlliste 2 wurden entsprechend den Anregungen des Verbandes ergänzt bzw. angepasst.**

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025) // Landratsamt Wartburgkreis – Amt für Kreisplanung und Regionalentwicklung (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Es wurde angeregt die Überschrift der textliche Festsetzung Nr. 2.6 „Private Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen“ zu ändern. Da in den betroffenen Bereichen keine Grünflächen zeichnerisch festgesetzt sind, ist die Überschrift missverständlich und sollte entsprechend angepasst werden.

- **Die Überschrift wurde in den textlichen Festsetzungen des Planteiles und der Begründung auf „Gestaltung nicht versiegelter Flächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen“ angepasst.**

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Das Landratsamt regt an festzusetzen, dass Fußwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

- **Die Stadt Geisa verzichtet auf die Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzung. Die bisher aufgenommenen Festsetzungen zur Grünordnung werden als ausreichend angesehen. Ob ein Bauherr darüber hinaus versickerungsfähige Beläge einbaut, soll durch diesen eigenverantwortlich, im Hinblick auf dessen vorgesehene Nutzungen entschieden werden.**

4.1.4 Anregungen und Ergänzungen zum Artenschutz

Kulturbund e. V. (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Es wird gefordert die Maßnahmen zur Kontrolle vor Bodenaufschluss (Schutz von Bodenbrütern) dahingehend zu ergänzen, dass die Baufeldfreimachung und das Abschieben des Oberbodens unter Beachtung des § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

- **Bei den vorgefundenen Vogelarten kann nach Rücksprache mit dem Fachgutachter davon ausgegangen werden, dass das Brutgeschäft Anfang September abgeschlossen ist. Die Jungtiere sind in diesem Zeitraum bereits flügge und können dem Baugeschehen ausweichen. Daher wird am Zeitraum festgehalten, der seitens des Gutachters formulierten Vermeidungsmaßnahme V2 genannt ist. Die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung wurde jedoch in die Hinweise auf dem Planteil unter Ziffer V ergänzt. In der Begründung wurde zusätzlich der Hinweis aufgenommen, dass bei Auffinden unerwarteter aktiver Bruten die Baufeldfreimachung zu unterbrechen und erst wieder nach Abschluss der Brut weiterzuführen ist.**

Gemäß Kulturbund ist es im Hinblick auf das Vorkommen von Feldlerche und Wiesenpieper nicht ausreichend, dass gemäß Artenschutzgutachten in der Ulster-Aue großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind, auf welche die Feldlerche und der Wiesenpieper ausweichen können. Es werden nach Einschätzung des Kulturbundes qualifizierte CEF-Maßnahmen (z.B. Lerchenfenster) gefordert.

- ➔ **Die über die eigenen Erfassungen 2025 und die LINFOS-Daten der TLUBN hinausgehenden gegebenenfalls vorhandenen aktuellen Bestandsdaten der lokalen Populationen der Brutvogelarten wurden nach Rücksprache mit der UNB des LRA Wartburgkreis bei der Thüringer Vogelschutzwarte Seebach und der Thüringer Verwaltungsstelle des Biosphärenreservates Rhön abgefragt. Im weiterführenden Verfahren (siehe unten, Ziff. 4.3.6) wurde die artenschutzrechtliche Untersuchung in Abstimmung zwischen dem Gutachter und der unteren Naturschutzbehörde um Ausführungen ergänzt, welche den Konflikt des Biotopverlusts von Feldlerchen und Wiesenpieper abhandeln, mit dem Ergebnis das in der Ulster-Aue großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind, auf welche die Feldlerche und der Wiesenpieper ausweichen können. Somit ist die lokale Population durch Vergrämung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Die angepasste Fassung wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.**

4.1.5 Anregungen und Ergänzungen zu baurechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025) // Landratsamt Wartburgkreis – Amt für Kreisplanung und Regionalentwicklung (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen sollten ergänzt und korrigiert werden. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 4.8.1 (Höhe von Einfriedungen) fehlt die Angabe eines unteren Bezugspunktes. Die Festsetzung sollte ergänzt werden. Weiter sollte der Farbton der Verkehrsflächen an die Vorgaben der PlanZV angepasst werden.

- ➔ **Die Rechtsgrundlagen wurden geprüft und korrigiert. Als unterer Bezugspunkt wurde die Oberkante des geplanten Geländes festgesetzt. Aufgrund der Größe der Grundstücke sowie für die Errichtung der Gewerbebetriebe etwaig notwendigen Geländemodellierungen kann der untere Bezugspunkt nicht weiter konkretisiert werden. Der Farbton der Verkehrsflächen wurde im Planteil angepasst.**

Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V. (Stellungnahme vom 13.10.2025)

Die Arbeitsgruppe Artenschutz weist darauf hin, dass die Lichtverschmutzung (Beleuchtung von Gebäuden und Wegen) im Planungsbereich zu unterbinden ist.

- ➔ **Es wurden Maßnahmen zur Gestaltung der Außenbeleuchtung im Bebauungsplan ergänzt.**

Kulturbund e. V. (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Es wird um Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Einfriedung gebeten, um eine sockellose Ausführung mit einem lichten Abstand von mindestens 15 cm zur Bodenoberfläche.

- **Die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzungen zur Einfriedung kann aufgrund etwaiger sicherheitstechnischer Belange künftiger Bauherren nicht gefolgt werden.**

Der Kulturbund fordert Vorgaben zur Außenbeleuchtung zu treffen.

- **Es wurden Maßnahmen zur Gestaltung der Außenbeleuchtung im Bebauungsplan ergänzt.**

4.1.6 Straßen-/verkehrsrechtliche Belange

Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Das Landesamt weist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundes- und Landesstraßen auf eine Reihe von straßen- bzw. verkehrsrechtlichen Bestimmungen hin, die im Rahmen der weiterführenden Erschließung des Gewerbegebietes sowie bei allen späteren Baumaßnahmen zu beachten sind.

- **Die Hinweise wurden an den Erschließungsplaner zur Berücksichtigung in der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanung weitergeleitet. Weiter wurden die Hinweise nachrichtlich für die künftigen Bauherren in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Weiter wurden Maßnahmen zur Gestaltung von Außenbeleuchtung und Werbeanlagen im Bebauungsplan ergänzt.

4.1.7 Immissionsschutz

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Stellungnahme vom 24.09.2025)

Das Landesamt weist darauf hin, dass gemäß AVV Baulärm während der Bauphase sicherzustellen ist, dass die in der AVV Baulärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass sich in einem Umkreis von 2 km um das Vorhabens keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage befinden.

- **Die Hinweise zur AVV Baulärm und der 12. BImSchV – Störfallverordnung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend aufgenommen.**

4.1.8 Geologie/Hydrogeologie/Bergbau

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Stellungnahme vom 24.09.2025):

Geologie – Das TLUBN weist auf die regionalen geologischen Gegebenheiten der Ulstertalau hin. Das Risiko bzgl. Einsenkungen und Geländeeinbrüchen wird als gering eingeschätzt. Jedoch sollte das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser in Gebieten mit

möglichen Subrosionserscheinungen und auslaugungsfähigen Gesteinsschichten im Untergrund unterbleiben.

- **Der entsprechende Hinweis auf mögliche Geogefahren und der Beschränkungen zur Versickerung wurde ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ein verkürzter Hinweis wurde auf dem Planteil ergänzt.**

Hydrogeologie – Das TLUBN weist auf die Flurabstände des in Richtung Ulster fließenden Grundwassers hin (Im Plangebiet z. T. < 2 m). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist hier in die ungünstigste Kategorie 1 einzustufen, d. h. die Sickerwasserverweilzeiten betragen wenige Tage bis etwa ein Jahr.

- **Die entsprechenden Hinweise waren bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Bergbau – Das TLUBN weist darauf hin, dass sich das Plangebiet vollständig im Bergwerkseigentum „Geisa“ gemäß Bundesberggesetz (BBergG) befindet (Formation und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung). Für den Bereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und unterirdische-Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG) vor.

- **Die entsprechenden Hinweise waren bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

4.1.9 Weihersgraben

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Wasserbehörde (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Das Landratsamt weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Vorhabens das Gewässer II. Ordnung „Weihersgraben“ verläuft. Im Bebauungsplan ist das Gewässer lediglich als Entwässerungsgraben dargestellt. Des Weiteren wird der offene Verlauf des Gewässers in Nachbarschaft zum Flurstück 1306 in den Unterlagen unzutreffend als verrohrter Bereich wiedergegeben.

- **Die fälschliche Bezeichnung des unverrohrten Gewässerabschnitts in den Bebauungsplanunterlagen wurde korrigiert.**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass ein Gewässerrandstreifen von 10,00 m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Ablagerungen freizuhalten ist. Darüber hinaus muss dem Gewässerunterhaltungspflichtigen jederzeit und uneingeschränkt die Zuwegung zu dem kompletten Abschnitt des Gewässers möglich sein. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Gewässerrandstreifen ist unzulässig.

Ferner ist eine Überbauung des Gewässers „Weihersgraben“ unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen der Verkehrsinfrastruktur. Die Baufelder und Erschließungsstraßen im Plangebiet sind entsprechend anzuordnen. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Wartburgkreises wird empfohlen, den verrohrten Abschnitt des Gewässers als offenes Gewässerbett herzustellen, da der bauliche Zustand der bestehenden Verrohrung nicht bekannt und eine Erneuerung nicht empfehlenswert ist. Eine naturnahe Herstellung des

Gewässerbettes kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden.

- **Die Gemeinde hält an der vorgenommenen Planung fest, den bereits verrohrten Teilabschnitt des Gewässers im Wesentlichen zu erhalten. Lediglich ein kleines Teilstück, welches östlich an den Bereich der geplanten Regenrückhaltung anschließt, wird geöffnet, wohingegen ein kleines Teilstück im östlichen Bereich neu verrohrt wird. Ob ggf. eine Erneuerung der bestehenden Verrohrung notwendig ist, muss im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden überprüft werden.**

Bereits im Vorentwurf wurden die Baugrenzen im Bereich der Verrohrung und des offenen Gewässers zurückgenommen und im östlichen Teil des Plangebietes als Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Ebenso wurde der westliche Teilbereich um einen Wirtschaftsweg ergänzt, der der Pflege und dem Unterhalt des offenen Teilabschnittes des Gewässers dient.

Eingriff in die bestehenden Gehölze und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf sowie die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.2 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Bürger B1 (Stellungnahme vom 12.10.2025)

Der Einwendungsgeber ist Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Grundstück wird derzeit als Ackerland genutzt. Die Stadt erläuterte bereits 2025 in einem gemeinsamen Treffen mit dem Eigentümer die mögliche Vorgehensweise. Der Eigentümer stellte dabei klar, dass eine Abgabe der Fläche für ihn nur im Rahmen eines angemessenen Flächentauschs in Betracht kommt, sofern dieser eine gleichwertige landwirtschaftliche Nutzung in der näheren Umgebung möglich macht.

- **Dem Eigentümer wurde seitens der Stadt Geisa in Aussicht gestellt adäquate Tauschflächen zur Verfügung zu stellen. Jedoch können diese Verhandlungen erst nach dem Satzungsbeschluss erfolgen.**

Bürger B2 (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Der Einwendungsgeber ist als Anlieger in der nördlich gelegene Splittersiedlung von der Planung betroffen. Durch die Umsetzung sinkt aus Sicht des Einwendungsgebers die Wohnqualität. Zudem führt die Umsetzung aus Sicht des Einwendungsgebers zu einer erheblichen Wertminderung seines Grundstückes bzw. Wohnhauses.

Der Einwendungsgeber bittet eindringlich um die Einhaltung von 60 dB Tag und 50 dB Nacht für die Teilflächen TF 7 und TF 5 sowie um Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz.

- Die für den Bebauungsplan erstellte Schallimmissionsprognose ist eine Detailuntersuchung zum Lärm, mit dem Ziel der Absicherung der zulässigen Schalltechnischen Orientierungswerte (STO) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden Emissionskontingente für das Plangebiet festgelegt. Der Vorteil einer derartigen Untersuchung ist die Berücksichtigung der Vorbelastung bei der Festlegung der zulässigen Emissionen des Plangebietes und damit die Absicherung der STO im Einwirkungsbereich des Plangebietes durch die Gesamtmissionen (Lärm).

Die Festlegung der Emissionskontingente gibt der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit im Rahmen der Baugenehmigung den Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente durch eine Schallimmissionsprognose einzufordern. Damit kann abgesichert werden, dass nur Bauvorhaben im Plangebiet genehmigt werden, die auch die zulässigen Emissionen der jeweiligen Teilfläche einhalten.

Das von der Eingabe betroffene Gebiet liegt im Bereich des im Rahmen der Schallimmissionsprognose untersuchten Immissionspunktes IP 1. Für diesen Immissionspunkt ergibt sich im Rahmen der Schallimmissionsprognose ein Schallimmissionsanteil von 41 dB(A) für die Gesamtemissionen des Plangebietes zur Nachtzeit. Der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird damit für die Nachtzeit um 4 dB unterschritten. Für die Tagzeit unterschreitet der Immissionsanteil des Plangebietes den STO um 10 dB. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die im Rahmen einer Maximalabschätzung berücksichtigt wurde, ergibt sich in der Summe für die Nachtzeit maximal die Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete. Zur Tageszeit ergibt sich eine Unterschreitung um 10 dB.

Weiter bittet der Einwendungsgeber um Beachtung der Bauhöhen. Bereits der Spänebunker der ansässigen Holzfirma im bestehenden Gewerbegebiet führte für den Einwendungsgeber zu erheblichen Sichteinschränkungen Gebäudehöhen.

- Um die unmittelbare Wirkung der Planung auf die nördlich angrenzende Splittersiedlung zu reduzieren, wurde die max. zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Bauparzelle 7 um 2 m verringert. Somit wurde die max. Wandhöhe von 12 auf 10 m und die max. Gebäudehöhe von 298 auf 296 m ü. HNH reduziert. Darüber hinaus weist die Stadt Geisa darauf hin, dass nördlich des Gewerbegebietes eine 3-reihige Baum-Strauch-Eingrünungshecke mit einer Entwicklungsbreite von 5 m vorgesehen ist. Die Hecke ist aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und alle 10 m um einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ergänzen. Die Hecke wird künftig ebenfalls die unmittelbare Wirkung der Planung auf die nördlich angrenzende Splittersiedlung Grundstück reduzieren.

4.3 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die meisten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, in denen inhaltlichen Anmerkungen vorgebracht wurden haben keine neuen Anregungen oder Inhalte hervorgebracht. Teilweise wurde auf die Ausführungen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Lediglich seitens der nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nochmals weitere Hinweise und Anmerkungen vorgetragen.

4.3.1 Belange der Raumordnung

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 23.01.2026)

Es wurde um Ergänzungen der Bedarfsbegründung um Angaben zum Anteil der geplanten Bauflächen für Erweiterungsabsichten bestehender ansässiger Unternehmen sowie für eventuelle Neuansiedlungen von Betrieben. Neuansiedlungen sollten bevorzugt die im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete für großflächige Industrieansiedlungen bzw. regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen oder in den zentralen Orten höherer Stufe stattfinden. Weiter wurde angemerkt, dass die Abwägung zum Bedarf aus der frühzeitigen Beteiligung noch in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden sollte.

→ **Die umfangreichen Ausführungen zur ergänzenden Bedarfsbegründung aus der Abwägung der Stadtratssitzung vom 18.11.2025 wurde nachrichtlich ergänzend in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.**

Eine konkrete Einteilung des Anteils an Flächen für ansässige Unternehmen sowie ggf. mögliche Neuansiedlungen kann seitens der Stadt Geisa zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht aufgestellt werden. Diese wird seitens der Stadt Geisa künftig in enger Abstimmung mit den örtlichen Unternehmen sowie auch unter Berücksichtigung etwaiger Anfragen nach Neuansiedlungen gesteuert. Die Stadt Geisa hält an der Ausweisung der Gewerbegebietes fest.

4.3.2 Denkmalpflege und Archäologie

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Stellungnahme vom 29.01.2026) // Landratsamt Wartburgkreis – Untere Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Seitens der Behörden wurde darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Plangebiets archäologische Fundstellen – Bodendenkmale i.S. § 2 Ziff. 7 ThürDSchG – vorhanden sind. Die geplante Baumaßnahme findet daher in einem Gebiet von hoher archäologischer Relevanz statt, in dem weitere bislang unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind. Um Maßnahmen für die aus diesem Grund notwendige denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten festzulegen ist gemäß § 14 Ziff. 1 ThürDSchG eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten.

→ **Das TLDA hat der Stadt Geisa im Februar 2026 die ausgearbeitete „Denkmalpflegerische Zielstellung“ übermittelt. Um vorhandene Bodendenkmale trotz**

der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Zerstörung der Bodenkarte in seinem Bestand und Wert so weit wie möglich als Quelle zu erhalten, ist eine fachgerechte bodendenkmalpflegerische Begleitung erforderlich. In einem ersten Schritt ist hierfür zunächst eine Prospektion des Baufeldes vorgesehen, um den tatsächlichen Denkmalbestand zu erfassen und die Art und Ausdehnung archäologischer Befunde zu ermitteln. Weiterführende bodendenkmalpflegerische Maßnahmen werden anschließend in Abhängigkeit vom Ergebnis der geophysikalischen und archäologischen Prospektion zwischen der Stadt Geisa und dem TLDA festgelegt. Weiterführende Arbeiten des Veranlassers dürfen erst nach Freigabe des Baufeldes bzw. einzelner Baufeldabschnitte durch das TLDA erfolgen. Der Bebauungsplan wurde nachrichtlich um eine Zusammenfassung des aktuellen Standes zur archäologischen Abstimmung ergänzt.

4.3.3 Weihersgraben

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Wasserbehörde (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Das Landratsamt teilt mit, dass der geplante Ausbau im Bereich des teilverrohrten Gewässers II. Ordnung „Weihersgraben“ Gegenstand eines hier anhängigen Antrages auf Planfeststellung ist. Die mitgeteilte Öffnung von 30 m Gewässer und gleichzeitige Neuverrohrung von 60 m Gewässern ist wasserrechtlich nicht zulässig.

- ➔ **Nach Abstimmung zwischen der Stadt Geisa, dem Erschließungsplaner und dem LRA Wasserecht wurde festgehalten, dass ein Austausch der alten Rohre gegen neue, größere genehmigungsfähig ist. Bzgl. der exakten Längen der vorhandenen und geplanten Gewässerverrohrung wurde geklärt, dass es zu keiner Verlängerung der verrohrten Gewässerabschnitte kommt. Der Einlaufbereich der Verrohrung ist noch in einer Detailzeichnung darzustellen. Unter dieser Voraussetzung kann die Genehmigung der Planungsunterlagen seitens des Landratsamtes in Aussicht gestellt werden.**

4.3.4 Regenrückhaltung

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 23.01.2026) // Landratsamt Wartburgkreis – Kreisplanung und Regionalentwicklung (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Die beiden Flächen für „Regenrückhaltung“ sind aus Sicht der Behörden ohne weitere Angaben zum Mindestumfang nicht hinreichend bestimmt genug. Es werden weitere Angaben (u.a. Mindestdiefe, Breite, Länge) gefordert.

- ➔ **Parallel zum Bebauungsplanverfahren lässt die Gemeinde eine Erschließungsplanung erstellen. Diese dient als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes. Demnach ist für die nördliche Rückhaltung ein Rückhaltevolumen von rd. 1.000 m³ in Form einer unterirdischen Kunststoff-Rückhaltebox sowie für das**

zentrale offene Regenrückhaltebecken ein Rückhaltevolumen von rd. 900 m³ erforderlich und vorgesehen. Die hierfür notwendigen Flächen wurden von der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan übernommen. Die ermittelten Volumina wurden zur Ergänzung noch nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich hat die Untere Wasserrechtsbehörde mit Blick auf die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes geäußert, dass Art und Umfang der Niederschlagsentwässerung und Regenrückhaltung Gegenstand eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens sind, das bereits anhängig ist. In diesem ist die ausreichende Dimensionierung der Regenrückhaltung nachzuweisen. Daraus leitet sich dann die baurechtlich relevante technische Ausgestaltung und Kubatur der Regenrückhalteeinrichtungen ab. Für die Bauleitplanung genügt die Festlegung der Flächen, auf denen die Regenrückhalteeinrichtungen platziert werden sollen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind somit keine weiteren Veranlassungen erforderlich.

4.3.5 Straßen-/verkehrsrechtliche Belange

Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Ergänzend zu seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzt das Landesamt seine vorgetragenen Hinweise auf straßen- bzw. verkehrsrechtlichen Bestimmungen.

- ➔ **Die ergänzenden Bestimmungen wurden zusammen mit den Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung nachrichtlich für die künftigen Bauherren in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

4.3.6 Artenschutz

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die noch erforderliche Überarbeitung des Artenschutzbeitrages hin.

- ➔ **Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde in Abstimmung zwischen dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde um Ausführungen ergänzt, welche den Konflikt des Biotopverlusts von Feldlerchen und Wiesenpieper abhandeln, mit dem Ergebnis das in der Ulster-Aue großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind, auf welche die Feldlerche und der Wiesenpieper ausweichen können. Somit ist die lokale Population durch Vergrämung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Die angepasste Fassung wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.**

4.3.7 Immissionsschutz

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden mit dem Gutachten berücksichtigt. Bzgl. der Nichtfestsetzung von Emissionskontingenten für eine Teilfläche (TF4) wurde mitgeteilt, dass diese letztlich bei der Berechnung der Emissionskontingente mit einem Tag- als auch Nachtwert von 60 dB(A) berücksichtigt wurde. Bei einer geplanten Nutzung der Teilfläche mit Emissionswerten, die darüber lägen, müsste geprüft werden, ob diese Nutzung der Planvorgabe nach § 8 BauNVO entspricht oder einer Nutzung als GI zuzuordnen wäre.

- ➔ **Die Einhaltung der Emissionskontingente muss im Einzelfall bei jedem Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages geprüft werden. Der Hinweis des Landratsamtes, dass bei einer geplanten Nutzung der Teilfläche TF4 mit Emissionswerten über 60 dB(A) geprüft werden muss, ob diese Nutzung noch der Planvorgabe nach § 8 BauNVO entspricht oder einer Nutzung als GI zuzuordnen wäre, wurde nachrichtlich zur Beachtung im Rahmen künftiger Bauanträge in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

4.3.8 Weitere Anregungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 23.01.2026) // Landratsamt Wartburgkreis – Kreisplanung und Regionalentwicklung (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Es wurden redaktionelle Anregungen zur Ergänzung/Anpassung des Bebauungsplanes hervorgebracht (Korrektur von Paragraphen // Anpassung der Farbtöne für Verkehrsflächen // Ergänzung der Begünstigten für Wege- und Leitungsrecht in der Legende // Verschiebung der Vorgaben zur Beleuchtung in die Hinweise // Anpassung der Formulierung der Festsetzung 2.8 Bodenkundliche Baubegleitung). Weiter wurden redaktionelle Anregungen zu Korrekturen in Begründung und Umweltbericht hervorgebracht.

- ➔ **Die Anregungen des Landratsamtes wurden berücksichtigt. Die Unterlagen wurden dementsprechend angepasst.**

Die Behörden führen einen Vorschlag zur inhaltliche Änderung/Ergänzung der Festsetzung 2.6.1 (je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu Pflanzen) aus. Nach Ansicht der Behörden sollte sich die Festsetzung eher auf die bebaute Grundstücksfläche beziehen.

- ➔ **Die getroffene Festsetzung wurde seitens der Stadt Geisa als ausreichend betrachtet. Seitens der Stadt Geisa soll die zulässige Versiegelung gemäß Grundflächenzahl nicht zusätzlich eingeschränkt werden, um eine möglichst wirtschaftliche und somit flächenoptimierte Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dementsprechend dient die Festsetzung der qualitativen Durchgrünung der nicht versiegelten Flächen mit Baumpflanzungen.**

Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. (Stellungnahme vom 30.01.2026)

Die geplante Begrünung der nicht versiegelten Grundstücksflächen im Geltungsbereich soll mit Gehölzen und kräuterreichen Wiesen oder Säumen festgesetzt werden. Der Verband spricht sich dafür aus, dass hierbei auf heimische, insektenfreundliche Pflanzenarten zurückgegriffen wird, da nur so ein möglichst großer positiver Effekt auf die Biodiversität im Siedlungsraum erzielt werden kann. Die Verwendung invasiver Arten sollte vermieden werden.

- ➔ **Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass bei der Ansaat neu zu errichtender Böschungen und sonstigen Ansaaten ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen oder Blumenwiesenmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) anzusäen und zu unterhalten sind. Die getroffene Festsetzungen zur Grünordnung wurden seitens der Stadt Geisa als ausreichend betrachtet.**

Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. (Stellungnahme vom 29.01.2026)

Die Arbeitsgruppe Artenschutz weist darauf hin, dass Glasflächen von künftigen Gebäuden so gestaltet werden sollen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

- ➔ **Die Anregung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. (Stellungnahme vom 29.01.2026)

Die Arbeitsgruppe Artenschutz regt die Beleuchtung mit einer Stärkeregelung und dem Einsatz warmweißer LEDs an.

- ➔ **Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde nach Stellungnahme des Landratsamtes sowie des Landesverwaltungsamtes von den Festsetzungen in die Hinweise verschoben. Im Zuge dessen wurde die Anregung der Arbeitsgruppe Artenschutz um den Einsatz Warmweißer LED nachrichtlich als Hinweis ergänzt.**

4.3.9 Kataster und Bodenordnung

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Stellungnahme vom 12.01.2026)

Das Landesamt übermittelte Hinweise zum Kataster, der späteren Prüfung der Katastergrundlage durch das Landesamt sowie zur Möglichkeit zur Durchführung von Bodenordnungsverfahren.

- ➔ **Der Textbaustein zur Prüfung in der Präambel des Planes wurde in Abstimmung mit dem Landesamt angepasst. Der Hinweis zur Bodenordnung unter Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell angepasst.**

4.4 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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 einzelnen Ortsteile liegen dabei fast ausschließlich im Bereich der „Entwicklungszone“ des Biosphärenreservats.

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

Ebenso liegen alle Außenbereichsflächen des Gemeindegebietes, die nicht einem Vorranggebiet zugeordnet sind, nahezu vollständig im Bereich der Vorbehaltsgebiete „Freiraumsicherung“ und „Landwirtschaftliche Bodennutzung“. An den Rändern der dörflich geprägten Ortsteile von Geisa finden sich kleinteilige Bereiche die vom Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ ausgespart sind.

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 verträglich aufnehmen zu können.

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

Um Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen, aber auch um bei 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.

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg“ – 3. BA“, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht beschrieben. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Fläche einschließlich der Wechselwirkungen zwischen allen genannten Schutzgütern. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurden im Geltungsbereich Erfassungen der Brutvögel und Zauneidechsen durchgeführt (vgl. Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen – Neubert, 2026; Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung). Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld konnten sowohl Bodenbrüter als auch Baum- und Höhlenbrüter sowie Nahrungsgäste kartiert werden. Eine Betroffenheit ergibt sich für die bodenbrütenden Vögel. Im Geltungsbereich konnten vier Bruten der Feldlerche und eine Brut der Wiesenpieper nachgewiesen werden.

Die Auswertung der Datengrundlage und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgte anhand „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) und „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie der „OBK 2.2 - Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens“ (TLUBN 2024).

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 12,2 ha. Hauptsächlich werden Ackerflächen (ca. 10,7 ha) und Grünland verschiedener Ausprägung (ca. 0,9 ha) in Anspruch genommen. Ca. 0,54 ha des Grünlandes bzw. der Weide sind bereits Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ (Gewerbefläche GRZ 0,9 + Eingrünung). Des Weiteren liegen innerhalb des Geltungsbereiches Graben- und Saumstrukturen sowie Verkehrsflächen. Gehölze liegen in Form von Gebüsch, Baumreihen und jungem bis mittelaltem Streuobst vor.

Die Prüfung von möglichen Umweltauswirkungen ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter durch die geplanten Maßnahmen nicht eintreten. Durch das Vorhaben werden hauptsächlich Flächen mit geringer Bedeutung für die Natur und Landschaft beansprucht. Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung liegen nur im verhältnismäßig geringen Umfang vor.

Nach Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes gem. Leitfaden „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.786.725 Punkten, der extern zu erbringen ist.

Der Kompensationsbedarf wird durch waldbauliche Maßnahmen südlich, östlich und westlich von Geisa im ausreichenden Umfang erbracht. Die Grundstücke befinden sich auf Flächen im städtischen Eigentum. Sie wurden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3.BA“ gesondert durch den Stadtrat beschlossen.

Die Ausgleichsmaßnahme wirkt sich vorrangig ausgleichswirksam auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus. Aber auch für das Schutzgut Boden ergeben sich Aufwertungen durch die Waldumbaumaßnahme von einem Nadelholzbestand zu naturnahem Laubwaldbestand. Mittelfristig wird durch den Umbau z.B. der pH-Wert verringert, was die Bodenbelebung sowie die Bildung von Humus begünstigt. Dementsprechend findet das Schutzgut Boden ebenfalls Berücksichtigung in der Ausgleichsplanung. Positive Effekte können auch für die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser sowie Klima/Luft abgeleitet werden.

Eine Kompensation durch Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden ist nicht möglich, da der Stadt keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG sind Vergrämuungsmaßnahmen für die Feldvögel festgesetzt. Gem. Bericht zur Artenschutzrechtlichen Erfassung (Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen - Neubert, 04.02.2026; Anlage 4 zur Begründung) sind in der Ulster-Aue großflächige Acker- und Grünlandflächen

vorhanden, auf welche die Feldlerche und der Wiesenpieper ausweichen können. Bei Einhaltung der Vergrämnungsmaßnahmen wird gem. Bericht die Gefährdung der lokalen Population ausgeschlossen.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 04.05.2026

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau