

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

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

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Referat 224

Durchwahl:
Telefon
Telefax

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
01. September 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-224-4621/4441-2-
240624/2025

Weimar
09. Oktober 2025

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

Stellungnahme zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geisa, Wartburgkreis (Planstand: 01.08.2025)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Raumordnung (Anlage 1).

In der Anlage 2 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 224.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. i.V.

(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprün-Platz 4
99423 Weimar

lvwa.thueringen.de

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

Bankverbindung:
Kontoinhaber: Freistaat Thüringen
IBAN: DE8082050000300444117
BIC: HELADEFF820

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)

UST-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

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

Die Stadt Geisa beabsichtigt die 6. Änderung ihres wirksamen Flächennutzungsplans, um die Entwicklung des Bebauungsplans „Am Schleidsberg – 3. BA“ zu ermöglichen, dessen Aufstellung im Parallelverfahren erfolgt. Das betroffene Areal wird im Flächennutzungsplan aktuell überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB zum Planverfahren und Planentwurf

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen der oberen Landesplanungsbehörde wird auf Folgendes hingewiesen:

A. Flächennutzungsplanung für das ganze Gemeindegebiet

Gemeinden sind dazu verpflichtet, einen Flächennutzungsplan für das *ganze Gemeindegebiet* aufzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dies gilt ausdrücklich auch – wie hier – im Falle eines fortgeltenden Flächennutzungsplans, der nur Teile des Gemeindegebietes umfasst (§ 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB). In diesem Fall ist auch eine Ergänzung des fortgelten Flächennutzungsplans um die bislang nicht überplanten Gemeindeflächen möglich.

Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das *ganze Gemeindegebiet* bzw. mit der Ergänzung des bestehenden Flächennutzungsplans sollte umgehend begonnen werden, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

B. Städtebauliche Erforderlichkeit

Jeder Bauleitplan und seine Inhalte müssen städtebaulich erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies umfasst auch die Vollzugsfähigkeit bzw. Umsetzbarkeit der Planung. Ist eine Bauleitplanung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht vollzugsfähig bzw. umsetzbar, ist sie auch nicht städtebaulich erforderlich und somit rechtswidrig (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 – 4 C 14/00).

In der Begründung, S. 29, wird auf die Lage des Änderungsbereichs im Biosphärenreservat „Rhön“ und im Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“ verwiesen. Weiterführende Ausführungen zu beiden Schutzgebieten und den Auswirkungen auf die Planungen finden sich im Umweltbericht, S. 7. So ist zum einen zu beachten, dass die ThürBRVO Rhön den Vorschriften über das Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“ vorgeht bzw. diese verdrängt (§ 10 ThürBRVO Rhön). Zum anderen gelten die hier grundsätzlich einschlägigen Verbote des § 3 Abs. 1 ThürBRVO Rhön nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 ThürBRVO Rhön).

Zusammenfassend steht die Lage des Änderungsbereichs in den beiden o.g. Schutzgebieten der Vollzugsfähigkeit der Planung nicht entgegen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ausführungen in der Begründung, S. 29, sollte dort explizit auf die Erläuterungen im Umweltbericht, S. 7, verwiesen werden.

C. Monitoring

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Gemäß Nr. 3 lit. b der Anlage 1 zum BauGB ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt erforderlich (siehe auch § 4c BauGB).

Entsprechende Angaben fehlen bislang im Umweltbericht und sollte ergänzt werden.