

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisa

VORHABEN

6. Änderung Flächennutzungsplan

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 zur Flächennutzungsplanänderung	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 6a 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.....	10
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	10
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	11
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	11
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	13

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

2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat in der Sitzung vom 16.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 14.08.2025 den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 hat am 18.11.2025 den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 08.11.2025 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 18.11.2025 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 18.11.2025 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 bereitgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12.2025 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Geisa hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.03.2026 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2026 festgestellt.

3. Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist *„dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan 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 § 6a 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 Bauleitplanverfahren 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“.

Da ein Großteil der Stellungnahmen jeweils gebündelt für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ und den parallelen Bebauungsplans „Am Schleidsberg - 3.BA“ abgegeben wurden, wird auch auf die Zusammenfassende Erklärung zum parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schleidsberg - 3.BA“ verwiesen. Dies

betrifft vor allem die Punkte, die den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung übersteigen (u.a. Festsetzungen im Bebauungsplan, Vorgaben zur Erschließungsplanung) und daher im nachfolgenden Stellen nicht explizit behandelt werden.

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

4.1.1 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes:

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 13.10.2025) // Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025)

Die Behörden weisen darauf hin, dass nach § 5 Abs. 1 BauGB ein Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist. Dieser liegt aktuell noch nicht für das gesamte Gemeindegebiet vor. Daher wurde angeregt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder eine Ergänzung des bisherigen Flächennutzungsplans, um das noch fehlende Gemeindegebiet anzustreben.

- ➔ **Die geforderte Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das ganze Gemeindegebiet bzw. die Ergänzung des bestehenden Flächennutzungsplans um die bisher nicht überplanten Bereiche ist in einem eigenständigen Verfahren durchzuführen.**

4.1.2 Bedarfsbegründung für die Gewerbeflächenausweisung und Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 13.10.2025) // 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 hierfür 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 Gewerbeflächen 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 Motor für die Region bezüglich Arbeitsplatzsicherung und Gewerbesteuereinnahmen 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 Standort-attraktivität 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 vorgeschlagene 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 nach 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.

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 das 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.

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. Insgesamt überwiegt dabei für die Stadt Geisa der Belang der Gewerbeflächenentwicklung, sodass die Stadt Geisa an der Gewerbeflächenausweisung festhält.

4.1.3 Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 13.10.2025)

Das Landratsamt hat Anmerkungen zum Umweltbericht bzgl. der Beurteilung und Einstufung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut "Boden".

- ➔ **Der Umweltbericht wurde bzgl. der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden überarbeitet.**

Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen (Stellungnahme vom 14.10.2025)

Der Verband hat Anmerkungen zum Umweltbericht bzgl. der Beurteilung und Einstufung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“.

- ➔ **Die Einschätzung zur „mittleren Beeinträchtigung“ der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt basiert zum einen auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Erfassung sowie der Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Die Einschätzung wurde demnach beibehalten.**

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 parallelen 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.**

Thüringer Landesverwaltungsamt – Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 09.10.2025)

Das Landesverwaltungsamt weist darauf hin, dass im Umweltbericht Angaben zur Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt fehlen und ergänzt werden sollten.

- ➔ **Der Umweltbericht wurde bezgl. der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ergänzt.**

4.1.4 Weihersgraben

Landratsamt Wartburgkreis – Untere Wasserbehörde (Stellungnahme vom 13.10.2025)

Das Landratsamt weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Vorhabens das Gewässer II. Ordnung „Weihersgraben“ verläuft. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gewässer nach Ansicht des Landratsamtes jedoch nicht ausreichend erkennbar dargestellt. Das Landratsamt bittet um Anpassung. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass das Gewässer und sein Entwicklungskorridor dauerhaft zu erhalten sind.

- ➔ **Das Gewässer II. Ordnung ist in der Plangrundlage des Flächennutzungsplanes nachrichtlich dargestellt. Aufgrund des Maßstabes wurde jedoch darauf verzichtet die Linie in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes neu nachzuzeichnen. Die genaue Lage des Gewässers und der Umgang mit dem Gewässer selbst wurde jedoch im parallelen Bebauungsplanverfahren näher behandelt und im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanung bzgl. konkreter Maßnahmen im Bereich des Grabens konkretisiert.**

4.1.5 Denkmalpflege und Archäologie

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Stellungnahme vom 25.09.2025):

Seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Plangebiets archäologische Fundstellen – Bodendenkmale i.S. § 2 Ziff. 7 ThürDSchG – vorhanden sind. Daher muss mit weiteren, bisher unbekannten Bodendenkmalen gerechnet werden. Für Maßnahmen mit Bodeneingriffen ist daher eine Erlaubnis gem. § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen.

- ➔ **Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung wurde eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Stadt Geisa vereinbart. Der Belang bzgl. etwaiger archäologischer Denkmäler wurde somit in der weiterführenden Erschließungsplanung geklärt.**

4.1.6 Altdeponien

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

Im Bereich der vorgelegten Planung befindet sich keine Deponie nach KrWG. Das TLUBN weist jedoch auf eine bestehende Altdeponie südwestlich von Geisa hin (Deponie Geisa „Auf der Hinterröthe“. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann das TLUBN nicht einschätzen, wie die Deponie derzeit im Flächennutzungsplan gewidmet ist. In der Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2005 geht hervor, dass die Deponie als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist. Aus Sicht des Referates 74 des TLUBN widerspricht eine landwirtschaftliche Nutzung als z.B. Ackerbaufläche der Rekultivierungsanordnung. Es wird daher empfohlen, die Widmung der Deponie zu überprüfen. Es wird eine Grünfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit einer Kennzeichnung als Deponie nach KrWG empfohlen.

➔ **Gemäß der Stellungnahme des TLUBN findet sich im Plangebiet selbst keine Deponie nach KrWG. Die vom TLUBN genannte Deponie „Auf der Hinterröthe“ liegt in ca. 2,2 km Entfernung südwestlich des Plangebietes. Zwischen Plangebiet und der Deponie erstreckt sich der gesamte Siedlungsbereich der Stadt Geisa, einschließlich der dortigen Altstadt sowie der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete. Dementsprechend wurden seitens der Stadt Geisa keine Konflikte mit der Deponie und deren Rekultivierungsziele erwartet.**

Der Bereich der Deponie „Auf der Hinterröthe“ ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zusätzlich finden sich im Umgriff der Flurstücke nachrichtliche Übernahmen von Biotopen und Wasserversorgungsanlagen. Da der Umgriff der Deponie nicht im Bereich der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, wurde auf eine Änderung/ Anpassung im laufenden Verfahren verzichtet. Der Hinweis des TLUBN wird aber im Rahmen einer künftigen eigenständigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4.1.7 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 zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.**

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.

→ **Der entsprechende Hinweis auf mögliche Geogefahren und der Beschränkungen zur Versickerung wurde ergänzend in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.**

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 Hinweise waren bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt.**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen zum Flächennutzungsplanverfahren abgegeben.

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, verweisen auf die Ausführungen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Lediglich seitens des Thüringer Landesverwaltungsamt (Sachgebiet Bauleitplanung, Stellungnahme vom 23.01.2026) wurden nochmals weitere Hinweise und Anmerkungen vorgetragen. Dies betrifft:

4.3.1 Belange der Raumordnung

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 Flächennutzungsplan 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 des Gewerbegebietes fest.

4.3.2 Darstellung der Ortsrandeingrünung

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist entlang des bisherigen Gewerbegebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Konkretisierung „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Mit der 6. Änderung wird die Darstellung einerseits mit dem Gewerbegebiet überplant und andererseits wird dadurch der Ortsrand nach Nordosten verschoben. Das Landesverwaltungsamt empfiehlt die im parallelen Bebauungsplanverfahren vorgesehene neue Ortsrandeingrünung ebenfalls im Flächennutzungsplan darzustellen.

- **Die Ortsrandeingrünung wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren als Flächenpflanzgebot festgesetzt. Dementsprechend und auch aufgrund des Maßstabs der Flächennutzungsplanzeichnung wurde darauf verzichtet die Randeingrünung auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes festzusetzen.**

4.3.3 Redaktionelle Anmerkungen zur Darstellung der Planurkunde

Das Landesverwaltungsamt empfiehlt verschiedene redaktionelle Anpassungen an der Planurkunde (Anpassung des Farbtons der GE-Darstellung; Ergänzung des Planzeichens für die zu überplanenden; Ergänzung der verwendeten Rechtsgrundlagen).

- **Bei der vorgeschlagenen Anpassung des Farbtons sowie der Ergänzung von Legende und Rechtsgrundlagen handelt es sich um rein redaktionelle Anpassungen und keine inhaltlichen Änderungen. Dementsprechend wurde dem Vorschlag gefolgt und der Farbton sowie die Legende/Rechtsgrundlage ergänzt.**

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

Ergänzend zu den Ausführungen zum geplanten Vorhaben unter Kapitel 1 dieser zusammenfassenden Erklärung wird folgendes ausgeführt:

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.

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 Neuan-siedlungen eventuelle Synergien zwischen Betrieben besser fördern und nutzen zu können, ist

eine Erweiterung am überplanten Standort wirtschaftlich sinnvoll. Hier spielt ebenfalls eine Rolle, dass der Standort des Plangebietes bereits über die bestehende Industriestraße und daran anschließend an die Bundesstraße B 278, sehr gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen ist.

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

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ Geisa mit folgenden Änderungen:

- Umwidmung der bisherigen Darstellung als "Fläche für Landwirtschaft" in "Gewerbegebiet", Gemarkung Borsch.
- Umwidmung der bisherigen Darstellung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung" in "Gewerbegebiet", jeweils Gemarkung Borsch.

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 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Emissionen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die menschliche Gesundheit sowie das Landschaftsbild. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bildet und am Änderungsverfahren teilgenommen hat.

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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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). Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 BauGB.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11,4 ha, die vor allem Acker- und Grünlandflächen (teilweise Weidenutzung) sowie der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordnete Nutzungen (Wirtschaftsweg, Weihergraben, Streuobst, Gehölze) umfasst.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Überführung von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, um für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe Flächen zur Verfügung zu stellen. Dies bringt neben einer dichteren Bebauungsstruktur auch eine höhere Frequentierung des Gebietes mit sich. Nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser werden durch den höheren Versiegelungsgrad erwartet. Neben einem größeren Umfang von versiegelten Flächen ist im Gebiet durch die Nutzungsumwandlung in Gewerbe mit erhöhter Lärm- und Schadstoffemission zu rechnen. Vor allem in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten/Biotop werden negative Einflüsse erwartet, die bei einer gewerblichen Nutzung der Fläche höher ausfallen werden als bei der bisher dargestellten Nutzung.

Mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen können auf der Ebene des Bebauungsplanes negative Einflüsse gemindert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln und Ausgleich festzusetzen.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 04.05.2026

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau