

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kleinobringer Straße“ der Gemeinde Am Ettersberg, OT Großobringen, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: Mai 2023)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

Es wird um Zusendung der Abwägungsergebnisse an bauleitplanung@tlwa.thueringen.de gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Verena Morlock, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1273
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Verena.Morlock@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
4311 / kbg

Ihre Nachricht vom: 03.07.2023
(Eingang: 05.07.2023)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3642-2-
73042/2023

Weimar
07.08.2023

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

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

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: www.thueringen.de/th3/tlwa/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
Das Plangebiet liegt anteilig im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-16 Ackerhügelland zwischen Weimar, Bad Sulza und Sömmerda
 - b) Rechtsgrundlage
Ziel Z 4-3 Regionalplan Mittelthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im Thür-StAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
Reduzierung des Plangebietes um die Flächen innerhalb des Vorranggebietes LB-16
2. Fachliche Stellungnahme
 - 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

Mit Hilfe des Bebauungsplans „Kleinobringer Straße“ sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes mit insgesamt 17 Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Ortsteil Großobringen geschaffen werden. Zu diesem Vorhaben wurde zuletzt mit Datum vom 11.07.2022 eine Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes abgegeben. Die darin getroffenen Aussagen behalten ihre Gültigkeit und werden hiermit bekräftigt.

Der neu berechnete Bedarf von 245 weiteren Wohneinheiten (WE) für die Gemeinde Am Ettersberg ist im Kontext des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs, des perspektivisch steigenden Anteils älterer Menschen und der Rolle als Landgemeinde ohne zentralörtliche Funktion nicht nachvollziehbar. Obwohl der Wunsch verständlich ist, Schrumpfungsprozesse abzumildern und die Einwohnerstruktur durch attraktive Wohnbedingungen zu stabilisieren, lässt sich jedoch diese enorme Menge an Neuausweisungen insbesondere im Einfamilienhaussegment (215 von 245 WE) anhand der Bedingungen nicht als gemeindebezogener Bedarf bewerten und zeugt nicht von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Am Ettersberg (Stand Mai 2023) vorgesehenen Fläche Gr 1 Wohngebiet „Sachsenhausener Straße“ stellt sich in Großobringen mindestens ein alternatives Flächenpotenzial für die Wohnbauentwicklung dar. Aufgrund der dort möglichen Nachnutzung einer baulich bereits vorgeprägten Fläche sollte diese zudem vorrangig entwickelt werden, um dem Grundsatz 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogramms (GVBl Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) Rechnung zu tragen.

Der nordöstliche Teil des geplanten Wohngebietes „Kleinobringer Straße“ befindet sich darüber hinaus im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-16 Ackerhügelland zwischen Weimar, Bad Sulza und Sömmerda (s.o.). Unter Betrachtung aller genannten Aspekte

ist dieses Plangebiet aus raumordnerischer Sicht insgesamt kritisch zu sehen und sollte hinter die Entwicklung verträglicherer Standorte zurückgestellt werden.

Mindestens jedoch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie in der letzten Stellungnahme bereits gefordert, auf den Bereich, der eine Abwägung auch raumordnerischer Belange zulässt, zu reduzieren.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

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
 - d) Begründung der Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme

Zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kleinobringer Straße“ im OT Großobringen der Gemeinde Am Ettersberg wurde erstmals am 11.07.2022 im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung eine Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVvA) abgegeben. Darin wurden Einwendungen des Ref. 340 der Raumordnung zum Verstoß gegen Ziel 4-3 sowie der Bauleitplanung zur Nichtbeachtung der Anforderungen an das Entwicklungsgebot bzw. des Parallelverfahrens erhoben.

Die Gemeinde Am Ettersberg hat nun das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) aktiviert und bis zum Vorentwurf (Stand Mai 2023) geführt.

Im Vorentwurf des FNP, der dem TLVvA ebenfalls zur Stellungnahme vorliegt, ist die das Plangebiet betreffende Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern ist derzeit die Durchführung eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erkennbar.

Unabhängig davon sind jedoch auch im weiteren Verfahren die Ziele der Raumordnung zu beachten, weshalb eine Reduzierung des Geltungsbereiches auf den Bereich außerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung unerlässlich ist (siehe Anlage 1 dieser Stellungnahme).

Des Weiteren sollte die Stellungnahme zum FNP im Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet als Grundlage einbezogen werden, da dort eine komplexe Bewertung der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenbedarfsanalyse und deren bisheriger Ergebnisse vorgenommen wird. Die Gemeinde kann daraus Schlussfolgerungen bezüglich Eignung, Priorisierung sowie von Kapazität von Standorten für Neuausweisungen ableiten. Davon ist auch die hier vorliegende Planung unmittelbar betroffen.

Zum Umgang mit dem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurden in der Stellungnahme vom 11.07.2022 bereits ausführliche planungsrechtliche Hinweise gegeben.

Unabhängig der vorherigen Ausführungen wird der Gemeinde Am Ettersberg empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren zügig weiterzuführen, um die städtebauliche Entwicklung auch im Übrigen nicht zu behindern.