

Stadtverwaltung Weimar · Postfach 2014 · 99401 Weimar

Dezernat I – Stadtentwicklung, Bildung, Finanzen und
Wirtschaft

KGS Planungsbüro Helk GmbH **EINGEGANGEN**

Kupferstr. 1

99441 Mellingen

13. Sep. 2023



61.00 Stadtentwicklungsamt
Schwanseestr. 17 (Haus III, Zi. 306)

Tel.: 03643 762230

Fax: 03643 762 208

E-Mail: stadtentwicklungsamt@stadtweimar.de
Weimar, 07.09.2023

Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ettersberg Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

hier: Stellungnahme Stadt Weimar

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Am Ettersberg beinhaltet trotz rückläufiger Bevölkerungsprognose des TLS einen beträchtlichen Zuwachs an Wohnbauflächen, welche insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen sind.

In der Begründung zum FNP-Vorentwurf sind die übergeordneten Grundlagen und Zielvorgaben (BauGB und Ziele der Raumordnung) benannt. Unter anderem wird ausgeführt, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll. Der Grundsatz 2.4.1 des LEP 2025 „Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung“ wird zitiert u.a. mit der Aussage, dass der „Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen“ und der „Ausrichtung auf die Zentralen Orte“ ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Ebenso wird der Grundsatz 2.4.2 „Die Flächenneuinanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“ als Grundlage für die Bauleitplanung genannt. Im LEP Thüringen 2025 findet sich in der Begründung zum Grundsatz 2.4.2 die Aussage, dass die gewachsenen Strukturen innerhalb der Gemeinden zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln sind. „Die demografische Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch die konkreten baulichen Möglichkeiten für eine flächensparende Entwicklung im Einklang mit ihrem Umland wirken sich besonders bei geplanten Flächenausweisungen aus. ... Der Bedarf einer Gemeinde an Siedlungsflächen ergibt sich folglich aus deren Entwicklungsabsichten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen raumordnerischen Funktion.“

Postanschrift
Postfach 2014
99401 Weimar

Lieferanschrift
Schwanseestraße 17
99423 Weimar

Bankverbindung
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE36 8205 1000 0301 0020 29
BIC: HELADEF1WEM

VR-Bank
IBAN: DE58 8206 4188 0003 3000 99
BIC: GENODEF1WE1

Regelöffnungszeiten
Montag bis Freitag 9-12 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Leitweg-ID
16055000-0001-44

Seite 1 / 4



www.weimar.de

Die Gemeinde Am Ettersberg besteht aus 19 Ortsteilen bzw. 11 Ortschaften mit insgesamt 7.081 Einwohner (TLS, Stand 31.12.2021). Das Plangebiet umfasst insgesamt 9.244 ha. Lt. LEP Thüringen 2025 wie auch lt. Entwurf zur Fortschreibung des LEP befinden sich innerhalb der Gemeinde Am Ettersberg keine Orte mit zentralörtlicher Einstufung.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird lt. Begründung zum FNP die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) herangezogen. Die Ergebnisse der Prognose gehen für den Zeitraum 2020 bis 2035 (Planungshorizont FNP) von einem Rückgang der Einwohnerzahlen um 10,76% aus. Das entspricht einem Verlust von etwa 760 Einwohnern. Bis zum Jahr 2040 soll der Einwohnerrückgang lt. 1. GemBv bei insgesamt 1020 liegen (= - 14,44%). Die Gruppe der ab 65-jährigen wird von 1.560 Personen im Jahr 2020 auf 2.136 im Jahr 2035 anwachsen (+ 37%). Demgegenüber steht ein starker Einwohnerrückgang in der Gruppe der 20- bis unter 65-jährigen. Lt. Prognose soll die Einwohnerzahl in dieser Gruppe im Jahr 2035 bei 3.118 Personen liegen. Im Vergleich zu 2020 (4.100 Personen) entspricht das einem Verlust von 24%.

Zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs der Gemeinde im Jahr 2035 wurden verschiedene Methoden angewandt. Die Berechnung auf Basis der Entwicklung der Haushaltsgröße ergab für das Jahr 2035 einen Sollwohnungsbestand von 3.123 Wohnungen. Darin enthalten ist eine Mobilitätsquote von 2%. Im Jahr 2021 waren in der Gemeinde Am Ettersberg 3.445 Wohnungen vorhanden. Das sind 322 Wohnungen mehr, als für das Jahr 2035 als „Sollwohnungsbestand“ ermittelt wurden.

Mit der Begründung, dass diese Prognose „die tatsächliche Bautätigkeit in den letzten Jahren sowie die Nachfrageunterschiede im Bereich der Einfamilienhäuser (EFH), des Geschosswohnungsbaus und von altersgerechten Wohnungen“ nicht berücksichtigt, wird die Wohnflächenbedarfsprognose auf Basis der Haushaltsentwicklung durch das Planungsbüro als nicht geeignet eingeschätzt und „verworfen“.

Mit dem Ziel, „die derzeitige Abwanderung zu reduzieren und ggf. einen geringfügigen Zuzug zu generieren“ und somit der negativen Einwohnerprognose der 1. GemBv „entgegenzusteuern“, wurde eine weitere Wohnungsbedarfsprognose auf Basis der Bautätigkeit zwischen 2012 und 2021 erstellt. Als Durchschnittswert wird ein jährlicher Neubaubedarf von 2,84 WE/1000 EW angesetzt. Multipliziert mit den lt. 1. GemBv prognostizierten Einwohnerzahlen für die Jahre zwischen 2023 (6.930) und 2035 (6.300) ergibt sich unter Abzug der vorhandenen Baulückenpotentiale (- 50 WE) und der Hinzurechnung einer Mobilitätsreserve (+ 50 WE) ein zusätzlicher Bedarf von 245 WE. Diese 245 WE sind lt. Begründung erforderlich, „um die örtliche Nachfrage zu befriedigen“. 30 WE davon sollen im Segment Geschosswohnungsbau angeboten werden. „Im vorrangig angefragten Segment der EFH besteht somit noch ein Bedarf von 159 WE bis ins Jahr 2035“ (Auszug aus der Begründung S. 73). Die Berechnung des verbleibenden Bedarfs an Wohnungen in EFH ist nicht nachvollziehbar. Rein logisch bleibt ein Bedarf von 215 WE in EFH (falscher Wert auch im „grauen Kasten“ in der Begründung S. 73 unten).

Der Aussage, dass der errechnete Neubaubedarf von 245 WE dem „örtlichen Bedarf“ entspricht – also dem Eigenbedarf der Gemeinde Am Ettersberg – kann bei Zugrundelegung der prognostizierten Bevölkerungs- und demografischen Entwicklung nicht zugestimmt werden. Es ist vielmehr offensichtlich, dass mit dem Angebot von Wohnbauflächen in dem lt. Vorentwurf FNP geplanten Umfang vorrangig auf Zuzug und damit Abwanderung aus den umliegenden größeren Städten/ Zentralen Orten gesetzt wird. Dies ist auch im Vorentwurf der Begründung zum FNP deutlich formuliert (S. 75): „Die Gemeinde Am Ettersberg setzt sich... das Ziel, eine günstigere Entwicklung durch das Verhindern der

Abwanderung der Bevölkerung, in Kombination mit einem gewissen Zuzugsangebot zu erreichen und somit der prognostizierten Entwicklung entgegen zu wirken. Für ein moderates Bevölkerungswachstum und zur Verhinderung von Rückgang/ Stagnation kann neben der zusätzlichen möglichen Innenentwicklung... auch eine Wohnbauflächenenerweiterung durch Neuerschließung langfristig zielführend sein.“ Auf Seite 108 der Begründung zum Vorentwurf, Kapitel 3.1 ‚Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes der Gemeinde‘ findet sich die Aussage „Der Gemeinde Am Ettersberg wurden keine zentralörtlichen Funktionen bzw. überörtlichen Versorgungsaufgaben zugewiesen. Folglich hat die Gemeinde auch keine Flächenspenderfunktion für umliegende zentrale Orte.“ Der Umfang der Wohnbauflächenneuausweisung auf dem Gemeindegebiet steht zu dieser – mit den Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmenden Aussage- allerdings erheblich im Widerspruch.

Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit der vergangenen Jahre –welche als Bezugsgröße zur Ermittlung des weiteren Bedarfs angesetzt wird– nicht aus dem Eigenbedarf der Gemeinde Am Ettersberg selbst rekrutiert hat, sondern überwiegend durch Zuzug realisiert werden konnte.

Als Flächenbedarf für den Neubau von 30 Geschosswohnungen und 215 Einfamilienhäusern wurde lt. Begründung eine Gesamtfläche von 18,2 ha ermittelt. Im Vorentwurf des FNP neu dargestellt sind 21,92 ha. Zu den Wohnbauflächen hinzuzurechnen sind neu dargestellte gemischte Bauflächen, auf denen anteilig Wohnungsbau zulässig ist. Bei Annahme der hälftigen Nutzung dieser Flächen für Wohnungsbau kommen ca. 0,5 ha zu den Wohnbauflächen noch hinzu.

Die lt. Vorentwurf des FNP geplante Darstellung von mehr als 22 ha neuen Wohnbauflächen wird die Suburbanisierung und die Zersiedelung, insbesondere im Umfeld von Weimar, weiter befördern. Mit Blick auf den generellen demographischen Trend in Thüringen und die zunehmende Bedeutung des sparsamen Umgangs mit unbebauten Flächen sollte sich die Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen an dem tatsächlich zu erwartenden Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten.

Lt. Begründung zum Vorentwurf sind im Plangebiet bisher 16 Bebauungspläne für den Wohnungsneubau aufgestellt worden (ohne Angabe von Flächengrößen oder Kapazitäten). 1 weiterer Bebauungsplan für Wohnungsbau befindet sich in Aufstellung (Großobringen). Im aktuellen Vorentwurf FNP sind –neben dem B-Plan in Aufstellung– weitere 19 Flächen als Standorte für den Wohnungsneubau und 2 Standorte als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Focus der Entwicklung der ländlichen Gemeinden sollte in der Bewahrung der historischen und ortsbildprägenden Bau- und Freiraumstruktur liegen (siehe Regionale Entwicklungsstrategie Weimarer Land – Mittelthüringen 2014 – 2020, Strategische Zielstellung im Handlungsfeld 2 „Leben in der Region“). Die weitere Neuausweisung von Baugebieten an den Ortsrändern der dörflich geprägten Gemeinden gefährdet den Erhalt der historischen Substanz in den Ortskernen.

Auf die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege wird im Vorentwurf der Begründung zum FNP „Am Ettersberg“ mehrfach hingewiesen. Auch die Aussagen von LEP und Regionalplan zum Thema „Erhalt der Landwirtschaftsflächen“ werden zitiert und als Grundlage für die Bauleitplanung angegeben.

Der überwiegende Teil der neu dargestellten Bauflächen befindet sich im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich, als Grünland oder als Gartenland genutzt. Einige der Flächen befinden sich im europäischen Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“, in Trinkwasserschutzzonen oder in Bereichen mit nachgewiesenem Feldhamstervorkommen.

Fazit: Die Summe der neu dargestellten Wohnbauflächen übersteigt den als Grundlage für die Bedarfsermittlung anzusetzenden Eigenbedarf der Gemeinde und zielt auf räumliche Bevölkerungsbewegungen ab, die in erster Linie zu Lasten der benachbarten Zentralen Orte gehen. Dies widerspricht den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen, dem Ziel der Reduktion der Flächeninanspruchnahme und generell den planerischen Anforderungen der heutigen Zeit. Die Flächen für den Wohnungsneubau sind dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen. Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre kann nicht als Grundlage für die weitere Bedarfsermittlung angenommen werden, da diese überwiegend auf Zuzug aus den benachbarten zentralen Orten basiert. Die geplanten Bauflächen im Außenbereich tragen zur Zersiedelung der Kulturlandschaft, zur Gefährdung des Bestandes in den Ortskernen und zur Auflösung der typischen Dorfrandstrukturen bei. Zugunsten einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung im ländlichen Raum sollten im weiteren Verfahren die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie die in der Stellungnahme angesprochenen Aspekte berücksichtigt werden.

Die Abgabe vorstehender Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP der Gemeinde Am Ettersberg wurde am 06.09.2023 vom Stadtrat der Stadt Weimar beschlossen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Kleine
Oberbürgermeister

Verteiler: Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 300 (Regionalplanung) und 340 (Raumordnung)

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten in der Stadtverwaltung Weimar finden Sie im Internet unter <https://stadt.weimar.de/buerger-service/datenschutz/> sowie unter <https://stadt.weimar.de/datenschutz/>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.