

Stadtverwaltung Weimar - Postfach 2014 - 99401 Weimar

Dezernat I – Oberbürgermeister

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH  
Niederlassung Leipzig  
Dohnanyistraße 28  
04103 Leipzig

61.00 Stadtentwicklungsamt  
Stadtverwaltung Weimar  
Schwanseestr. 17  
Tel.: 03643 762230  
Fax: 03643 762 208  
E-Mail: [stadtentwicklungsamt@stadtweimar.de](mailto:stadtentwicklungsamt@stadtweimar.de)  
Weimar, 30.01.2023

**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grammetal  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB**

**hier: Stellungnahme Stadt Weimar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der uns vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Gemeinde Grammetal beinhaltet einen – im Verhältnis zur Gemeindegröße - starken Zuwachs an Bauflächen, insbesondere in den Segmenten Wohnungsbau und Gewerbe.

In der Begründung zum FNP-Vorentwurf sind die übergeordneten Grundlagen, welche durch das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und den Regionalplan Mittelthüringen vorgegeben werden, zitiert. U.a. werden die Orientierung der Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Prinzip der Auslastung bereits bestehender Baugebiete vor der Ausweisung neuer Baugebiete genannt. Ebenso wird auf die Erforderlichkeit von Bedarfsprognosen und Potenzialanalysen zur Untersetzung von Neuausweisungen hingewiesen.

Die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (Stand 12.07.2022) des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) gehen für die Gemeinde Grammetal bis zum Jahr 2040 von einem Rückgang der Einwohnerzahl von 6.530 im Jahr 2020 auf 6.250 im Jahr 2035 (6.100 im Jahr 2040) aus. Die Gruppe der über 65-jährigen wächst von 1.300 Personen im Jahr 2020 auf 1.940 im Jahr 2040. Demgegenüber steht ein Rückgang der 20- bis unter 65-jährigen von 3.940 Personen im Jahr 2020 auf 3.200 im Jahr 2040.

Für den Zeitraum von 2019 bis 2034 wurde lt. Wohnungsbedarfsanalyse der Gemeinde Grammetal trotz o.g. Prognosen ein zusätzlicher Bedarf von 139 Wohneinheiten ermittelt, 80% des Bedarfs entfallen lt. Begründung zum FNP auf den Prognosezeitraum von 2020 bis 2024. Nach 2024 - wenn der FNP der Gemeinde wirksam wird - besteht im Zeitraum 2025 bis 2029 lt. Wohnungsbedarfsanalyse ein zusätzlicher Bedarf von insg. 17 Wohnungen, von 2030 bis 2034 ein Zusatzbedarf von insg. 9 Wohnungen.

Der in der Begründung benannte, zusätzliche Wohnungsbedarf von insg. 139 Wohnungen für die Gemeinde Grammetal basiert nicht auf der Bevölkerungsprognose des TLS, sondern auf der Annahme

**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



erhöhter Zuzüge durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und Betriebsansiedlungen (Begründung Teil I, Kap. 3.2 *Bevölkerungsprognose*). Es ist davon auszugehen, dass sich der angestrebte Einwohnerzuwachs v.a. aus regionalen Zuzügen speist und damit auch zu Lasten der benachbarten höherrangigen Zentralen Orte stattfindet. Diese Entwicklung würde das Zentralen-Orte-Konzept konterkarieren und ist deshalb abzulehnen. 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 ansässigen Bevölkerung ausrichten.

Auf den im Flächennutzungsplanvorentwurf neu dargestellten Wohnbauflächen (einschl. Sonderbaufläche „Altersgerechtes Wohnen“) mit einer Gesamtgröße von ca. 27 ha Fläche könnten bei Ansatz einer durchschnittlichen Grundstücksgröße pro Einfamilienhaus von 500 m<sup>2</sup> + 250 m<sup>2</sup> für öffentliche Erschließung und öffentliche Grünflächen (= 750 m<sup>2</sup> pro EFH) ca. 360 Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern errichtet werden. Innerhalb der Sonderbaufläche „Altersgerechtes Wohnen“ (3,2 ha) wird die Kapazität höher sein, da dort verdichtete Bauformen vorherrschen werden. Hinzu kommen ca. 6,4 ha neu dargestellte Gemischten Bauflächen, von denen mindestens die Hälfte (3,2 ha) ebenfalls für den Bau von Wohnungen zulässig sind. Der Anteil von Flächen für den Wohnungsbau beträgt lt. FNP-Vorentwurf somit ca. 30 ha. Unter Ansatz des oben angenommenen Flächenverbrauchs pro freistehendem Einfamilienhaus ergibt sich eine Kapazität von mindestens ca. 400 WE.

Die Summe der neu dargestellten Wohnbauflächen einschließlich des Wohnungsbauanteils innerhalb der gemischten Bauflächen übersteigt bei Weitem den als Grundlage für die Bedarfsermittlung anzusetzenden Eigenbedarf der Gemeinde. Die neu dargestellten Flächen mit Eignung für den Wohnungsneubau bedürfen vor diesem Hintergrund einer grundlegenden Reduzierung. In der Begründung sollte nachvollziehbar dargestellt werden, welcher tatsächliche Eigenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Grammetal entsteht. Eine überdimensionierte Wohnbauflächendarstellung zur Generierung von Zuzügen aus den benachbarten Zentralen Orten widerspricht den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen, dem Ziel der Reduktion der Flächeninanspruchnahme und generell den planerischen Anforderungen der heutigen Zeit.

Die vorliegende Begründung zum FNP-Vorentwurf enthält u.a. die Aussage „Für die Gesamtbewertung des Baulandbedarfes wurden die vorhandenen Baulücken bzw. der Gebäudeleerstand berücksichtigt“ (Teil I, Kapitel 3.5 *Wohnbaulandpotentiale und Baulücken*, S. 40). Diese Aussage ist weder mit konkreten Zahlen zu Kapazitäten noch mit einer Kartierung der Potentiale untersetzt.

Zur Einschätzung des zusätzlichen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Grammetal ist eine nachvollziehbare Erhebung der bestehenden Potentiale im Bestand erforderlich. Dazu gehören die Potentiale innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen (Anzahl freier Bauplätze im Geltungsbereich von rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen), vorhandene Baulücken mit Baurecht und sonstige Potentiale in den Ortslagen auf Grund von Leerständen bzw. Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten (§ 34 BauGB). Die Ergebnisse einer solchen Erhebung sollten für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde als Übersicht mit Einschätzung der jeweiligen Kapazitäten (Anzahl WE) in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Alle neu dargestellten Bauflächen werden derzeit landwirtschaftlich, als Grünland oder als Gartenland genutzt. Die Ackerflächen im Gemeindegebiet haben lt. Begründung im Mittel eine Ackerzahl von 55 und sind als „hochwertig“ zu bezeichnen. Einige der Flächen haben den Status von gesetzlich geschützten Biotopen oder grenzen unmittelbar an europäische Vogelschutzgebiete bzw. an gesetzlich geschützte Biotope an.

Von den Flächendarstellungen betroffen sind ebenfalls im Regionalplan Mittelthüringen festgesetzte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung. Die Anwendung der in der Begründung zitierten Planungsprinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Auslastung bereits bestehender Baugebiete vor der Ausweisung neuer Baugebiete“ ist im FNP-Vorentwurf der Gemeinde Grammetal nicht erkennbar. Die neu dargestellten Bauflächen befinden sich zu 100% im Außenbereich.

Die Entwicklung von Bauflächen auf gesetzlich geschützten Biotopen oder auf sonstigen strukturreichen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Flächen (z.B. in Niederzimmern NZ\_04\_M, NZ\_08\_M; NZ\_10\_W, in Obergrunstedt OGS\_4\_W u. OGS\_5\_W, in Ulla UL\_4\_G sowie in Utzberg UB\_1\_G) sollte vermieden werden.

Der Bestand an gewerblichen Bauflächen einschließlich der Flächen, die bereits durch B-Pläne für eine gewerbliche Nutzung gesichert sind, umfasst 228,5 ha (Kapitel 23 *Flächenbilanz der Darstellungen im Flächennutzungsplan*). Innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen stehen noch ca. 14,7 ha unbelegte Flächen zur Verfügung (Kap. 4.2 *Bestandssituation Gewerbeflächen mit gewerblicher Flächenbedarfsermittlung*). Im FNP-Vorentwurf sind weitere 24 ha gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Bei Realisierung der geplanten Gewerbeflächen ergäbe sich in der Summe eine Gesamtfläche von 252,5 ha. Der Gewerbeflächenbestand der Gemeinde Grammetal würde im Jahr 2035 bei ca. 400 m<sup>2</sup>/Einwohner liegen.

Der Bestand an gemischten Bauflächen, innerhalb derer anteilig ebenfalls gewerbliche Nutzungen zulässig sind, beträgt lt. Flächenbilanz 224,5 ha. Die Neudarstellung im FNP-Vorentwurf umfasst 6,8 ha. Bei Ansatz eines gewerblichen Anteils von durchschnittlich 50 % können innerhalb der neu dargestellten gemischten Bauflächen ca. 3,4 ha für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Zusätzlich zu den rein gewerblich genutzten Flächen stehen der Gemeinde innerhalb der gemischten Bauflächen damit ca. 115 ha für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Die im Vorentwurf neu dargestellten Flächen für eine gewerbliche oder gemischte Nutzung werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt. Teilweise sind auch hier wieder gesetzlich geschützte Biotope oder strukturreiche Landschaftsbestandteile betroffen (z.B. NZ\_08\_M, UL\_4\_G, UB\_1\_G).

In Kapitel 4.2 *Bestandssituation Gewerbeflächen mit gewerblicher Flächenbedarfsermittlung* sind im Unterpunkt „Erschließungsmaßnahmen“ (Tabelle 14, S. 46f) Aussagen zur Priorität der Erschließung neuer Gewerbeflächen enthalten. In dieser Tabelle sowie auch im zugehörigen Text ist u.a. eine Gewerbefläche in Oberrnissa - lt. Tabelle mit einer Größe von 97,7 ha - aufgeführt. Es handelt sich lt. Text um eine komplett neu zu erschließende Fläche, wobei die Erschließung niedrige Priorität besitzt. In der Planzeichnung ist eine Gewerbeflächendarstellung im Bereich des Ortsteiles Oberrnissa nicht zu finden. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Aussagen in der Begründung bezüglich ihrer Relevanz für den FNP-Vorentwurf geprüft werden. Eine komplett neu zu erschließende Gewerbefläche mit einer Größe von 97,7 ha steht im Widerspruch zum geltenden Regionalplan Mittelthüringen (Abschnitt 2.2.2: Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen).

Neue Sonderbauflächen sind in einer Größenordnung von 19,1 ha dargestellt - darunter eine ca. 3,2 ha große Sonderbaufläche für altersgerechtes Wohnen in Niederzimmern, eine Sonderbaufläche „Tourismus“ im Ortsteil Mönchenholzhausen mit einer Größe von ca. 2,4 ha sowie diverse Sonderbauflächen für Photovoltaik. Die Begründung zum FNP-Vorentwurf enthält zur geplanten Nutzung der Sonderbaufläche „Tourismus“ in Mönchenholzhausen keinerlei Aussage. Dies sollte im weiteren Verfahren ergänzt werden. Eine Bewertung der Darstellung ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich. Die Sonderbaufläche „Altersgerechtes Wohnen“ wird auf Grund der vorgesehenen Nutzung als zusätzliche Wohnbaufläche beurteilt. Weshalb hier der Gebietstyp des Sondergebietes gewählt wird, ist nicht nachvollziehbar.

Bezüglich der Begründung zum FNP-Vorentwurf ist anzumerken, dass der Aufbau die Nachvollziehbarkeit der Neudarstellungen erschwert. Durch die inhaltliche Trennung der Beschreibung der Bestandssituation (Teil I – Grundlagen der Flächennutzungsplanung) von der darauf basierenden Planung (Teil IV – Inhalte der Flächennutzungsplanung) durch zwischengeschobenen Landschaftsplan (Teil II) und Umweltbericht (Teil III) erscheint die Begründung unübersichtlich, das Lesen wird nachhaltig erschwert.

In der Begründung sind Aussagen enthalten, die sich im Umweltbericht nicht wiederfinden. So ist z.B. in Kapitel 16.2 *Wohnflächen* (Teil IV - Inhalte des Flächennutzungsplanes) bei der Auflistung der „Wohnbauflächen für eine künftige Entwicklung im Flächennutzungsplan“ (S. 191f) eine Fläche in Isseroda benannt (Ortsausgang Richtung Nohra, Pflegeeinrichtung am Nohraer Weg' 0,9 ha), welche sowohl bei der Einzelbeschreibung in Kapitel 14 *Schutzbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für*

die neuen Flächendarstellungen (Teil III - Umweltbericht) als auch in Kapitel 22 *Übersicht über die neu ausgewiesenen Bauflächen* (Teil IV - Inhalte des Flächennutzungsplanes) keine Berücksichtigung findet. Darüber hinaus fehlen in Kapitel 14 des Umweltberichtes die Beschreibungen zu folgenden, in Tabelle 32 aufgelisteten Flächen: Niederrimmern: NZ\_02\_M, NZ\_03\_M, NZ\_04\_M; Obernissa: ON\_1\_W, ON\_2\_W; Ottstedt am Berge: OTS\_1\_W.

Als Fazit ist anzumerken, dass die lt. FNP-Vorentwurf der Gemeinde Grammetal geplanten Bauflächen weit über den durch die eigene Bevölkerungsentwicklung begründbaren Bedarf hinausgehen. Die in den Ortsteilen durch Innenentwicklung und Nutzung von Baulücken bestehenden Potentiale zur Deckung des Wohneigenbedarfes sind nicht dargestellt und nicht berücksichtigt. Die überdimensionierte Wohnbauflächenneudarstellung zielt auf räumliche Bevölkerungsbewegungen ab, die in erster Linie zu Lasten der benachbarten Zentralen Orte gehen („...erhöhte Zuzüge durch die Ausweisung von Wohnbauflächen...“, Begründung Kap. 3.2, S.37). Diese planerischen Zielstellungen sind weder mit dem Zentralen-Orte-Konzept noch mit einer nachhaltigen Siedlungs- und Raumentwicklung in Einklang zu bringen und daher abzulehnen.

Alle neu dargestellten Bauflächen werden derzeit landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt. Teilweise sollen gesetzlich geschützte Biotope (z.B. Streuobstwiesen) und strukturreiche, orts- und landschaftsbildprägende Flächen mit Großbäumen für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden. Die geplanten Bauflächen im Außenbereich sind im Vergleich zur bestehenden Siedlungsstruktur z.T. unmaßstäblich (z.B. Niederrimmern mit neu dargestellten Flächen in einer Größe von insgesamt 19,4 ha) und tragen zur Zersiedelung der Kulturlandschaft und der dorftypischen Ortsränder 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.

*Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich um eine vorläufige Stellungnahme vorbehaltlich der Zustimmung des Weimarer Stadtrates handelt. Nach dem Votum des Stadtrates werden wir Ihnen umgehend die endgültige Stellungnahme zusenden.*

---

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/buergerservice/datenschutz/> sowie unter <https://stadt.weimar.de/datenschutz/>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.