



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Ihr Zeichen:
4519/re

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

Ihre Nachricht vom: 01.02.2024
(Eingang: 01.02.2023)

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kötschau“ der Gemeinde Großschwabhausen, OT Hohlstedt/Gemarkung Kötschau, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: November 2023)

2 Anlagen 01.03.2024

Weimar
04.03.2024

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)

In Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

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: HELADEF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: www.thueringen.de/th3/tlvwa/daten-schutz/.
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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
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 Gemeinde Großschwabhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kötschau“. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung einer ca. 0,67 ha großen Wohnbauflächen am östlichen Rand der Ortslage Kötschau für ca. sechs Wohngebäude. Aktuell wird die Fläche als Grünfläche genutzt. Laut Begründung handelt es sich teilweise um ehemals bebaute Fläche des Landgutshofes, welche nach dessen Abriss mit Bauschutt aufgefüllt wurde.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneu-inanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Der Gemeinde Großschwabhausen wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie ist gemäß Ziel Z 1-2 RP-MT dem Grundversorgungsbereich der Stadt Weimar zugeordnet. Insofern soll sich die Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der Gemeinde beschränken.

Den Unterlagen ist eine „Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Gemeinde Großschwabhausen“ beigelegt, die von der GMA (10.08.2022) erstellt wurde. Diese ist nur teilweise nachvollziehbar.

Die Vermischung von Zahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und der Gemeinde führt regelmäßig zu deutlichen Unschärfen, da immer Abweichungen vorhanden sind. So weist das TLS für die Gemeinde Großschwabhausen zum 31.12.2022 eine Zahl von 1058 Einwohnern aus, was deutlich unter der Zahl der Gemeinde von 1092 zur Jahresmitte liegt. Es sind deshalb durchgängig die Zahlen des TLS zu verwenden.

Auch der Ansatz von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1 % pro Jahr ist nicht nachvollziehbar. In den letzten fünf Jahren hat sich die Bevölkerungszahl durchschnittlich um 0,34 % pro Jahr verringert. Selbst wenn man die positive Entwicklung der letzten beiden Jahre heranzieht, ergibt sich nur ein jährliches Wachstum von durchschnittlich 0,38 %/Jahr. Das TLS prognostiziert nach der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) für Großschwabhausen einen Bevölkerungsrückgang und geht von einer Einwohnerzahl im Jahr 2035 von 920 Personen aus. Daraus ergäbe sich bei Anwendung der vorgelegten Berechnungen ein Sollwohnungsbestand von 424, was einen deutlichen Wohnungsüberschuss darstellen würde.

Unabhängig von der nicht nachvollziehbaren Bedarfsermittlung ist festzustellen, dass laut Karte 1 der Wohnbauflächenanalyse im Kernort umfangreiche Potentialflächen angrenzend an die Ortslage bestehen. Konkrete Aussagen, nach welchen Kriterien die geplante Fläche in Kötschau als bevorzugter Standort für eine Wohnbebauung herangezogen wird und was gegen die anderen Potentialflächen spricht, sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich sollte jedoch aus raumordnerischer Sicht eine Ausweisung von bedarfsgerechten weiteren Wohnbauflächen in erster Linie im Kernort der Gemeinde erfolgen.

In den eingereichten Unterlagen wird zudem auf den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Jena verwiesen. Das benannte Stadt-Umland-Konzept der Stadt Jena befindet sich aktuell noch in der Erarbeitung. Dem Ergebnis kann nicht vorgegriffen werden. Zudem müssten dort ermittelte und der Gemeinde Großschwabhausen zugeordnete Flächenspenden für die Stadt Jena durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen untersetzt werden, bevor sie von der Gemeinde Großschwabhausen planerisch umgesetzt werden können.



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Ihr/e Ansprechpartner/in:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

Ihr Zeichen:

**Bebauungsplan "Kötschau", Gemeinde Großschwabhausen, OT
Hohlstedt, Gemarkung Kötschau, Landkreis Weimarer Land**

Ihre Nachricht vom:
20. März 2024

**Anfrage zur Klärung der Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche
Bodennutzung LB-14**

Sehr geehrter Herr Reif,

Weimar
03. April 2024

im Rahmen der Prüfung des Vorentwurfes (Planungsstand November 2023) des o.g. Bebauungsplanes wurde seitens der oberen Landesplanungsbehörde auch die Lage des Plangebietes in Bereichen mit flächenbezogenen raumordnerischen Festlegungen gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thür-StAnz 31/2011 vom 01.08.2011) geprüft. Eine direkte Betroffenheit des östlich angrenzenden Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-14 konnte nicht festgestellt werden, auch aufgrund des Maßstabes der Raumnutzungskarte.

Diesbezügliche Einwendungen wurden deshalb seitens der oberen Landesplanungsbehörde in der Stellungnahme vom 04.03.2024 auch nicht erhoben.

Auch die, aufgrund der Stellungnahme des TLLLR zum Bebauungsplan vorgenommene, erneute Prüfung führt nicht zu einem anderen Ergebnis – eine direkte Betroffenheit des genannten Vorranggebietes ist nicht gegeben.

Die in der o.g. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes geäußerten raumordnerischen Hinweise und Bedenken behalten ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-
amt finden Sie im Internet unter:
www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine
Papierfassung.