Partizipatives Gremium

2. Treffen der Umsetzungsphase 2025-2027
am 13. August 2026 in Erfurt

Ergebnisbericht

SIEDLUNGS FLÄCHEN DIALOG
ERFURTER KREUZ

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Inhalte des Treffens

Nach dem ersten Treffen des Partizipativen Gremiums in Arnstadt am 18. März 2026 fand das Gremium zum nunmehr zweiten Treffen der Umsetzungsphase 2025-2027 in Erfurt zusammen.

Den zentralen Punkt bildete der Vorschlag der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen, für die Umsetzung der Zusatzbedarfe Wohnen ein entsprechendes Ziel der Raumordnung im Regionalplan zu verankern. Die Zielformulierung sowie Vorschläge für dessen zukünftige Anwendung wurden den Mitgliedern des Gremiums vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Im Anchluss galt es, ein erstes Einverständnis zur Zielformulierung sowie zum weiteren Verfahren einzuholen.

Weiterhin ging es um die Fortsetzung des in Arnstadt begonnenen Austauschs für einen gemeinsamen Maßnahmenplan der Kooperation sowie um die Fortsetzung des Siedlungsflächendialogs.







Lars Bredemeier, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe der Landeshauptstadt Erfurt, unterstrich in seinem Grußwort den Wert der Kooperation und von kritischen Diskussionen. Für die Landeshauptstadt seien die Kooperation mit den Umlandgemeinden sowie der gemeinsame Prozess von großem Mehrwert. Neben einem Konsens im Miteinander seien das Hinterfragen des Vorgehens sowie das offene Sprechen über unterschiedliche Sichtweisen Grundlage für die Weiterentwicklung des zusammen eingeschlagenen Wegs.

Es gelte zu unterstreichen und bewusst zu machen, dass man gemeinsam etwas Neues und in dieser Form Einzigartiges entwickle: eine interkommunale Kooperation, die über klassische Verwaltungsgrenzen hinausgeht und gemeinsam Antworten auf die Herausforderungen einer wachsenden Region sucht.

Programmpunkte

13.00 Uhr	**Grußwort Lars Bredemeier** Beigeordneter Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe der Landeshauptstadt Erfurt
13.05 Uhr	**Grußwort Sönke Bohm** Leiter Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Landeshauptstadt Erfurt / Fachsteuerungsgruppe „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“
13.10 Uhr	**Bisherige Entwicklungen – Ergebnisse des 1. Evaluierungsberichts** Tobias Jacobs, Timourou
13.30 Uhr	Input 1: **„Ein Ziel für die Region?! – Möglichkeit der Festlegung des Zusatzbedarfes als regionalplanerisches Ziel“** Christin Herzer, stellvertretende Leiterin der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen Input 2: **„Bauleitplanerische Umsetzungsmöglichkeiten des vorgeschlagenen Ziels 2-4 RP MT“** Benjamin Herzer, Sachgebietsleiter „Bauleitplanung“ und stellv. Referatsleiter „Raumordnung, Bauleitplanung“, TLVwA **Gemeinsame Diskussion und Zustimmung der Gemeinden zum Zielentwurf**
15.00 Uhr	*Kaffeepause und Zeit für individuelle Gespräche*
15.15 Uhr	**Siedlungsflächendialog Erfurter Kreuz – Austausch an 4 Stationen** ▪ Station 1: Maßnahmenplan „Planen und Bauen“ ▪ Station 2: Maßnahmenplan „Infrastruktur“ ▪ Station 3: Maßnahmenplan „Gemeinsame Projekte/Kooperationen“ ▪ Station 4: „Themen für das 3. Treffen des PG“ Zusammenkommen: Gemeinsamer Blick auf die Ergebnisse
16.30 Uhr	**Ausblick weitere Schritte und Verabschiedung**
16.45 Uhr	Zeit für weitere Netzwerkgespräche / Ende der Veranstaltung

Ergebnisse des ersten Evaluierungsberichts

Teil des Umsetzungsmanagements zum Siedlungsflächendialog Erfurter Kreuz ist, den Prozess für den Zeitraum 2025-2027 durch ein Monitoring sowie – darauf aufbauend – eine Evaluierung zu begleiten.

Nachdem im Frühjahr 2026 in Arnstadt der erste Monitoringbericht vorgelegt wurde (einzusehen unter www.siedlungsflächendialog.de/service), gab Tobias Jacobs, Timourou, einen kurzen Einblick in die Ergebnisse des zwischenzeitig erarbeiteten Evaluierungsberichts.

Im Ergebnis lässt sich demnach festhalten:

- Trotz Immobilienkrise wurden rd. 25 % der laut Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz angestrebten Wohnungen fertiggestellt.
- Unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten zwischen den Verwaltungseinheiten sind dabei festzustellen.
- Der Fokus liegt aktuell auf Quantitäten und Neuausweisung;
- ein geringerer Fokus auf kleinteilige Nachverdichtung in ländlichen Verwaltungseinheiten.
- Die räumliche Entwicklung entspricht dem vereinbarten siedlungsstrukturellen Raumbild der Siedlungsflächenkonzeption.
- Trotz des positiven Zwischenfazits bleiben die Risiken durch wirtschaftliche und politische Herausforderungen weiter bestehen.
- Der Einfluss des Bauturbos ist zu beobachten.
- Insgesamt liegen die Entwicklungen im Kooperationsraum Erfurter Kreuz im Entwicklungspfad, wie er in der Siedlungsflächenkonzeption als Ziel formuliert wurde.



(weitere Informationen siehe Folien im Anhang)

Der Zusatzbedarf als regionalplanerisches Ziel und dessen bauleitplanerische Umsetzungsmöglichkeiten

Nach einem kurzen Rückblick auf die Herleitung der in der Siedlungsflächenkonzeption vereinbarten Zielzahlen zum Wohnungsbau präsentierte Christin Herzer, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen (MT), ihren Vorschlag für eine Zielformulierung, wie sie in den Regionalplan MT einfließen könnte.

Dieses Ziel nimmt ausschließlich Bezug auf den Zusatzbedarf, für dessen Festlegung und regionale Verteilung es bis dato an einer formell bestätigten Verbindlichkeit aller 24 Gemeinden des Kooperationsraums fehlte. Dies führt für einen erheblichen Teil der Gemeinden zu Argumentationsproblemen in ihrer Bauleitplanung, wenn es um die Festsetzung neuer Wohnbauflächen oder -gebiete geht.

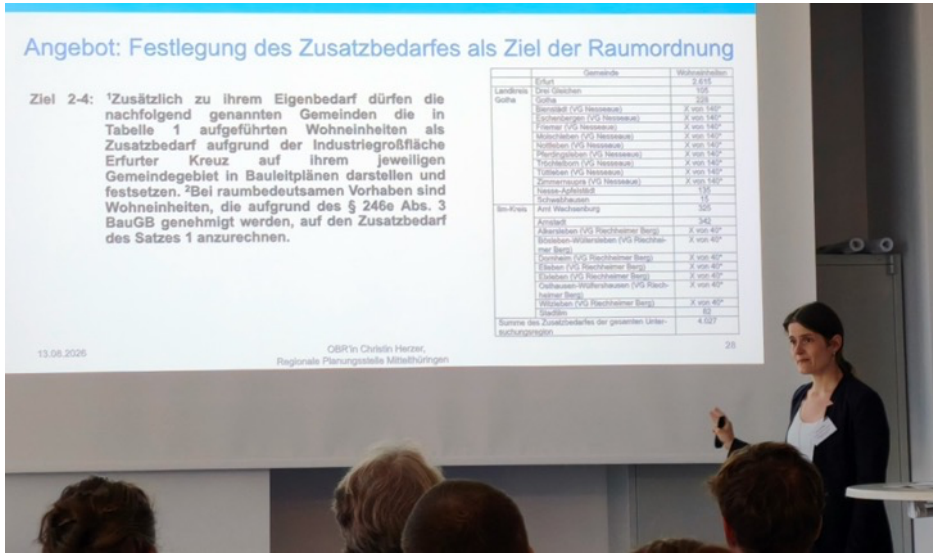
Die Aufnahme des Ziels in den RP soll also eine formelle Grundlage bilden, um Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen. Dabei führte sie aus, dass eine entsprechende Ergänzung des Regionalplans eines formellen Verfahrens bedarf, das gesetzlich geregelt aus einer Vielzahl von Verfahrensschritten besteht. Es würde nicht eingeleitet werden, wenn die Gemeinden den Vorschlag ablehnen würden.

Benjamin Herzer, Sachgebietsleiter Bauleitplanung TLVwA, führte im Anschluss aus, welche Erleichterungen für die Gemeinden verbunden wären. Dabei unterstrich er, dass die bauleitplanerischen Ausgangssituationen in den Gemeinden unterschiedlich sind. Daher unterscheiden sich auch die Umsetzungsmöglichkeiten bzw. die Anwendung des vorgeschlagenen Ziels. Wichtig ist jedoch, dass sowohl Gemeinden mit als auch ohne FNP (bzw. in Aufstellung befindlichem FNP) auf das Ziel schon vor Eintritt der Rechtskraft verweisen können.

In der anschließenden Diskussion nutzten die Vertreter/-innen der anwesenden Gemeinden die Gelegenheit zu Rückfragen in Bezug auf ihre eigenen Flächennutzungspläne bzw. Erarbeitungs- und Änderungsprozesse.

In der anschließenden Abfrage stimmten alle anwesenden Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften (7 von 9) dem Vorschlag zu und begrüßten die Initiative von Christin Herzer ausdrücklich.

Mit dieser Zustimmung wird Christin Herzer das Verfahren fortführen und umgehend mit der Unterrichtung und dem Scoping gemäß ROG beginnen.





(ausführliche Informationen siehe Folien im Anhang)

Ergebnisse der Stationen

Im zweiten Teil der Sitzung stand die Fortsetzung des Siedlungsflächendialogs selbst im Fokus. Dabei ging es zum einen um die Inhalte eines gemeinsam zu erarbeitenden Maßnahmenplans und zum anderen um das gemeinsame Nachdenken und Verabreden dahingehend, welche Themen im gemeinsamen Interesse verstärkt als Teil des Dialogs bzw. der Kooperation behandelt werden sollten.

Station Maßnahmenplan „Planen und Bauen“

Der Maßnahmenplan enthält die Maßnahmen der Kooperationsgemeinden und unterscheidet dabei zwischen konkreten Wohnbauvorhaben, bei denen alle planungsrechtlichen Grundlagen vorliegen bzw. die z.T. schon in Umsetzung sind, und Maßnahmen zur planerischen Vorbereitung.

Im Vorfeld sowie in der Sitzung wurden die bisher zusammengetragenen Maßnahmen mit den Vertreter/-innen der Planungsabteilungen abgestimmt, präzisiert und teilweise ergänzt. Ein erster Zwischenstand des Maßnahmenplans wird zeitnah als internetfähige Karte erstellt und soll – in Abstimmung mit der Fachsteuerungsgruppe sowie den Kooperationsgemeinden – auf der Plattform www.siedlungsflächendialog.de eingestellt werden. Bis Ende 2027 wird er weiter ergänzt und präzisiert.

Station Maßnahmenplan „Infrastruktur“

An einer weiteren Station ging es um das gemeinsame Nachdenken über Maßnahmen in den Gemeinden sowie Landkreisen, die in enger Verbindung mit der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes sowie der Wohnraumschaffung stehen. Im Ergebnis wurden vor allem die Themenfelder Technische Infrastruktur, Soziale Infrastruktur, Mobilität sowie Klimaschutz und Klimaanpassung aufgerufen. Dabei wurde jedoch auch konstatiert, dass alle Themen wichtig sind, das Spektrum insgesamt jedoch zu groß, konkrete Maßnahmen zu kleinteilig und einzelfallbezogen sind und zumeist im Zuständigkeitsbereich anderer Akteure (mit eigenen Rahmenbedingungen, Partnern und Handlungsspielräumen) liegen.

Ggf. sollte jedoch im Rahmen der Kooperation der Frage nachgegangen werden, welche Auswirkungen die Umsetzung der vereinbarten Zielzahlen im Wohnungsbau für die Mobilität hätte. Daran könnte ein Nachdenken über erforderliche Maßnahmen ansetzen.





Station Maßnahmenplan „Gemeinsame Projekte/Kooperationen“

Die anwesenden Mitglieder des Partizipativen Gremiums stellten heraus, dass Kooperation immer freiwillig ist und bei einfachen Themen angefangen bzw. die schwierigen nicht zuerst aufgerufen werden sollten. Zudem brauche Kooperation eine „Eingewöhnungszeit“ und sollte auch kreisübergreifend gedacht werden.

Ein Ansatz wäre eine interkommunale Kooperation nach dem Motto „groß hilft klein“, da einige Gemeinden zunehmend Schwierigkeiten hätten, ihre Aufgaben zu erledigen.

Ein weiterer Ansatz wäre eine Zusammenarbeit bei der Entwicklung von kleinteiligem Seniorenwohnen durch Umnutzung von Bestandsgebäuden, ggf. mit Unterstützung von Bauträgern oder Wohnungsunternehmen.

Station „Themen für das 3. Treffen des Gremiums“

Nachdem mit der Zielergänzung des Regionalplans Mittelthüringen (siehe oben) eine wichtige Weichenstellung für das Erreichen der quantitativen Ziele gestellt wurde, wäre es im weiteren Kooperationsprozess wichtig, die qualitativen Themen der Wohnungsmarktentwicklung und mögliche Handlungsansätze zu vertiefen.

Dazu gehören insbesondere die Gestaltung des Generationswechsels vor allem in den Dörfern (Wie können Senioren vor Ort „gehalten“ werden?) sowie temporäre Wohnformen für Azubis oder vorübergehend Beschäftigte. Als weiterer Themenbereich des Austauschs wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung genannt.

Wichtig dabei wäre, die ländlichen Ortsteile (auch die der Städte) stärker einzubeziehen. Und dies sowohl thematisch als auch personell. So könnten zum Beispiel die Ortsbürgermeister ähnlich dem Beteiligungsformat der Gesprächsrunden im Mai 2023 in den Austausch einbezogen werden.





Wie geht es weiter?

- Das dritte Treffen des Partizipativen Gremiums wird voraussichtlich im Februar/März 2027 stattfinden.
- Mit welchen Inhalten der Siedlungsflächendialog dann fortgeführt wird, wird auf der Grundlage des Austauschs mit dem Partizipativen Gremium im Herbst 2026 mit der Fachsteuerungsgruppe vereinbart.
- Spätestens im Januar 2027 erfolgen Informationen über die weiteren Schritte an die Mitglieder des Partizipativen Gremiums.
- Das förmliche Verfahren zur Ergänzung des Regionalplans Mittelthüringen wird umgehend eingeleitet. Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) findet am 17. November 2026 in einer nächsten Sitzung zusammen. In der Sitzung wird über das gemeindliche Einvernehmen der Kooperationsgemeinden berichtet werden.

  Im Rahmen der seitens der Regionalen Planungsstelle eingeleiteten Information und des Scopings können sich die Kooperationsgemeinden bereits äußern und bei Bedarf die Dringlichkeit der Ergänzung des Regionalplans darlegen.

  Das Team von Timourou und Büro für urbane Projekte wird sich mit den Mitgliedsgemeinden, die nicht am 2. Treffen teilnehmen konnten, in Verbindung setzen. Ziel ist, über die Vorgehensweise zu informieren, mögliche Fragen aufzunehmen und zu klären sowie das gemeindliche Einvernehmen zu erfragen.

- Die Arbeit am Maßnahmenplan wird fortgesetzt. Das Team von Timourou und Büro für urbane Projekte wird sich in diesem Rahmen noch einmal mit einzelnen Mitgliedsgemeinden in Verbindung setzen.

Anhang

Folienpräsentation zur Sitzung mit

- „Bisherige Entwicklungen – Ergebnisse des 1. Evaluierungsberichts“
  Tobias Jacobs, Timourou

- „Ein Ziel für die Region?! – Möglichkeit der Festlegung des Zusatzbedarfes als regionalplanerisches Ziel“
  Christin Herzer, stellv. Leiterin der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen

- „Bauleitplanerische Umsetzungsmöglichkeiten des vorgeschlagenen Ziels 2-4 RP MT“
  Benjamin Herzer, Sachgebietsleiter „Bauleitplanung“ und stellv. Referatsleiter „Raumordnung, Bauleitplanung“, TLVwA

Ansprechpartner Umsetzungsmanagement

TIMOURU
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Tobias Jacobs
jacobs@timourou.de
0341 - 92 61 05 52
www.timourou.de

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Andreas Paul
paul@urbaneprojekte.de
0341 - 21 54 70
www.urbaneprojekte.de

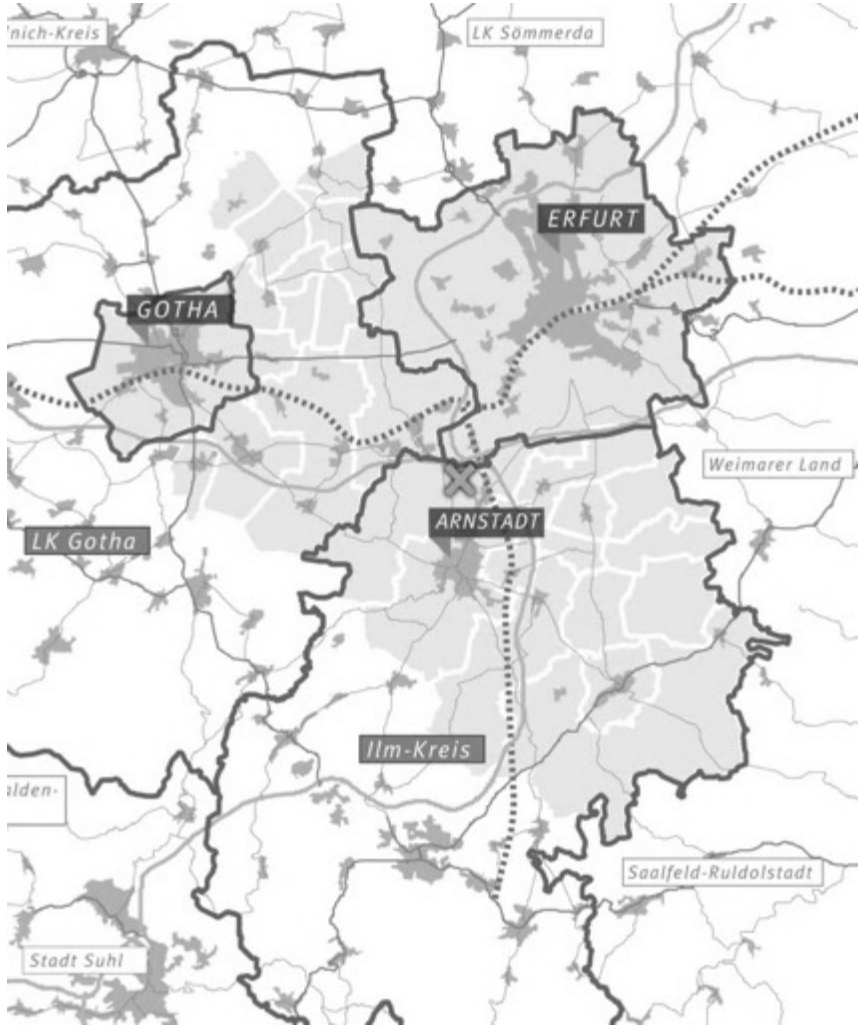
www.siedlungsflächendialog.de

SIEDLUNGS FLÄCHEN DIALOG ERFURTER KREUZ

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE
BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

SIEDLUNGSFLÄCHENDIALOG ERFURTER KREUZ

2. SITZUNG DES PARTIZIPATIVEN GREMIUMS
13. AUGUST 2026

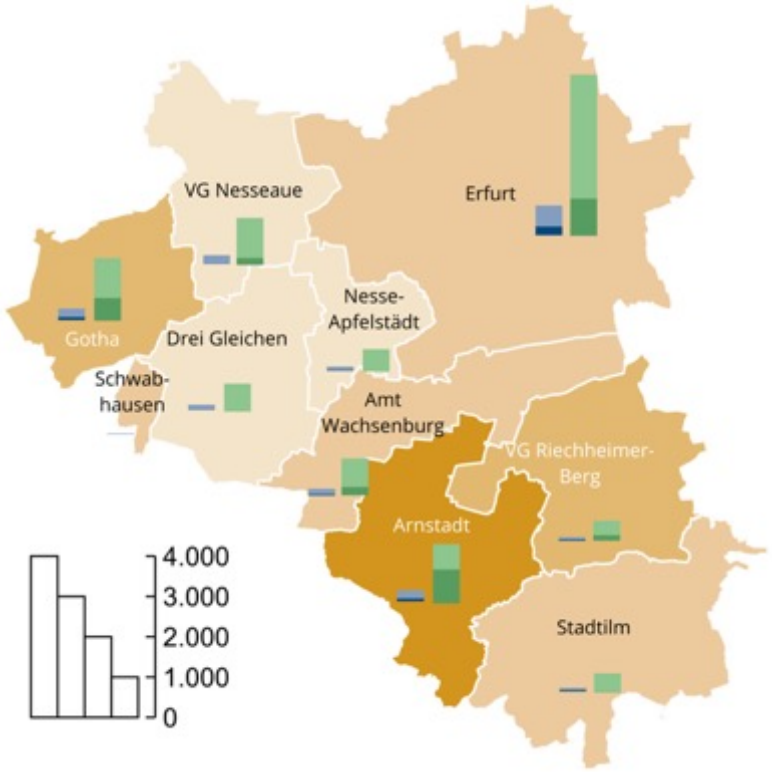


SIEDLUNGS FLÄCHEN DIALOG
ERFURTER KREUZ

PARTIZIPATIVES GREMIUM
ERFURT, 13.08.2026

ERGEBNISSE DES ERSTEN EVALUIERUNGSBERICHTS

TOBIAS JACOBS, TIMOUROU



WAS STEHT IM EVALUIERUNGSBERICHT?

- Monitoringbericht:
  - Welche Entwicklungen sind im Kooperationsraum zu verzeichnen?
- Evaluierungsbericht:
  - Inwieweit wurden die Wohnungsbauzielzahlen erreicht?
  - Inwieweit entsprechen die Entwicklungen der angestrebten räumlichen Entwicklung? Werden die fixierten qualitativen Ziele angestrebt?

RAHMENBEDINGUNGEN, TRENDS UND HEMMNISSE

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

- Verschlechterung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen
- Anstieg der Verbraucherpreise mit Auswirkung auf Absatz und Wohnen
- Klimaschutz, Energieeffizienz und Übergang zu Elektromobilität bleiben bedeutsam
- Fachkräftemangel – aktuell durch regionale Arbeitskräfte ausgeglichen
- anhaltende Nachfrage nach Großflächen

RAHMENBEDINGUNGEN, TRENDS UND HEMMNISSE

Gewerbeentwicklung Erfurter Kreuz

- Arbeitskräfteentwicklung so wie angestrebt, Zahl 2025 aber gesunken
- Mitarbeiterakquise zuletzt stärker regional (Pendler)
- Ziele und Planungen werden weiter verfolgt
  - Elektrotechnik/Optik, Zulieferindustrie des Fahrzeugbaus, E-Mobilität, Speichertechnologien
- kommunale Einwände ggü. weiterem Ausbau

RAHMENBEDINGUNGEN, TRENDS UND HEMMNISSE

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

- Immobilienkrise, Baukostenanstiege, Zinsen, unsichere Perspektiven
- 2021 Baulandmobilisierungsgesetz
- 2025 Bauturbo bis 2030

Zentrale Umsetzungshemmnisse in den Kommunen

- geringe Finanzkraft
- Fachkräftemangel in Bauverwaltungen
- zeitaufwendige Abstimmung von Planungen
- SFK EK als informelles Konzept
- Anforderungen des TLVwA
- Abhängigkeit von Projektentwicklern

ZIELERREICHUNG 2022 BIS 2024

Gesamtziele bis 2035

- Ein- und Zweifamilienhäuser: min. 2.060 Wohnungen
- Mehrfamilienhäuser: min. 5.265 Wohnungen

Zielerreichung bis 2024/2025

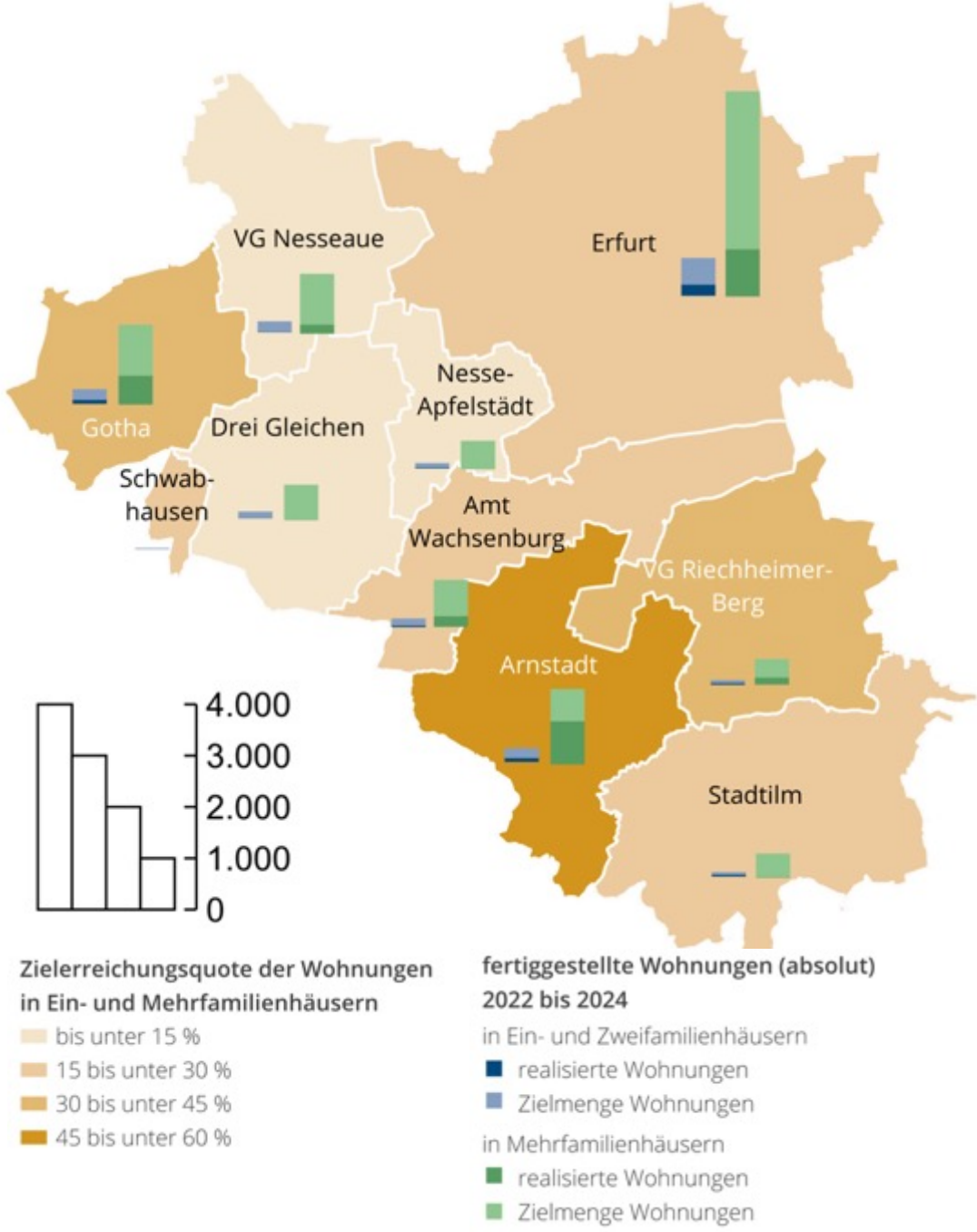
- Ein- und Zweifamilienhäusern: rd. 25 % (511 Wohnungen)
- Mehrfamilienhäuser: rd. 26% (1.340 Wohnungen)
- Trotz ungünstiger Baurahmenbedingungen!

ZIELERREICHUNG 2022 BIS 2024

Entwicklungstyp A:

Zentrale städtische Entwicklung

- Erfurt
  - rd. 30 % des Ein- und Zweifamilienhausziels
  - rd. 23 % des Mehrfamilienhausziels
- Arnstadt und Gotha
  - jeweils rd. 28 % des Einfamilienhausziels
  - Arnstadt: rd. 57 % des Mehrfamilienhausziels!



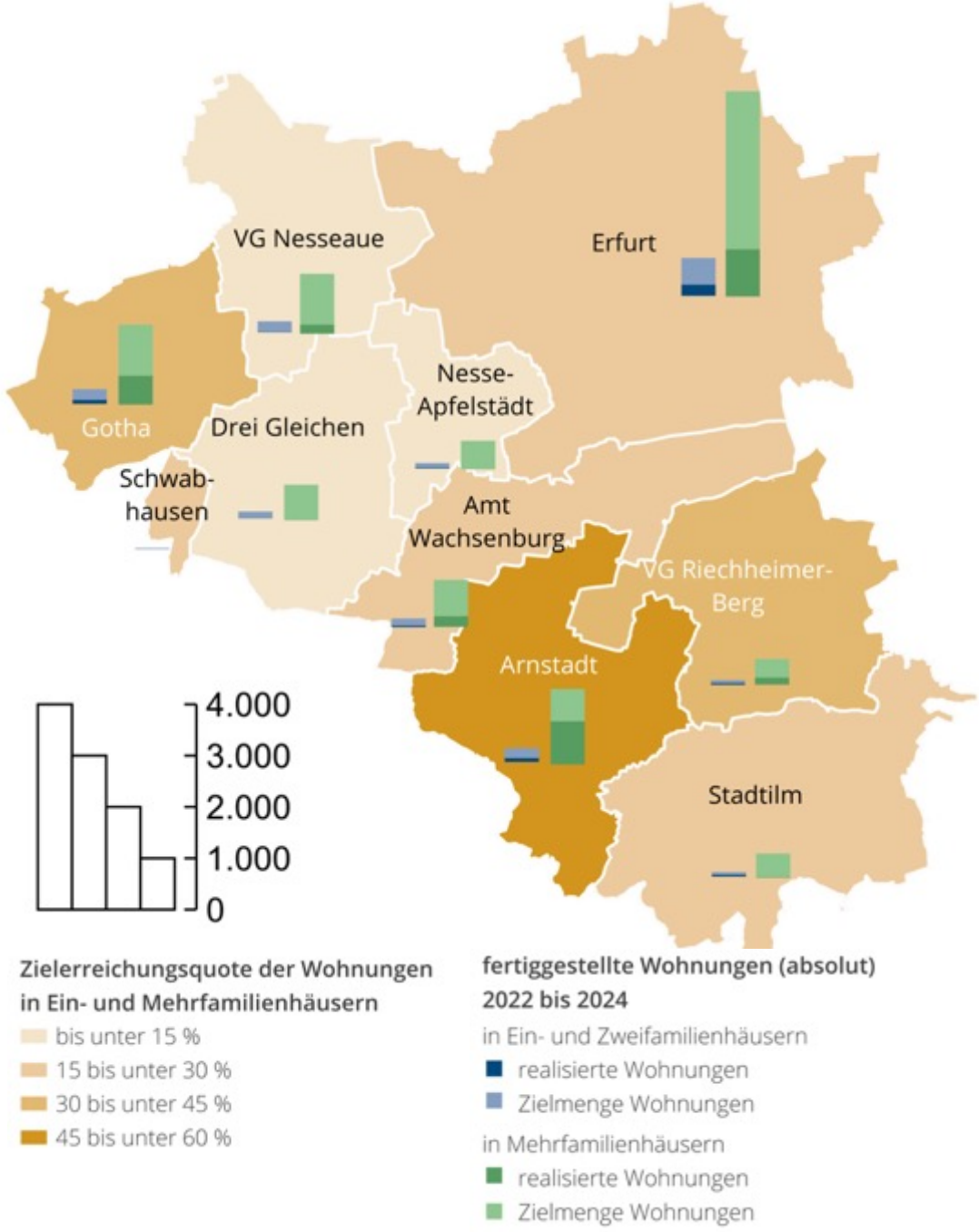
Karten- und Datengrundlage: GDI-th Thüringen, Thüringer Landesamt für Statistik, Statistische Ämter des Bundes und der Länder und Stadt Erfurt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZIELERREICHUNG 2022 BIS 2024

Entwicklungstyp B:

Städtische Entwicklung im Zwischenraum

- Stadtilm
  - relativ am meisten Ein- und Zweifamilienhauswohnungen (rd. 44 %)
  - kaum Mehrfamilienhauswohnungen
- Amt Wachsenburg
  - rd. 20 % der angestrebten Einfamilienhäuser
  - 23 % der Mehrfamilienhauswohnungen



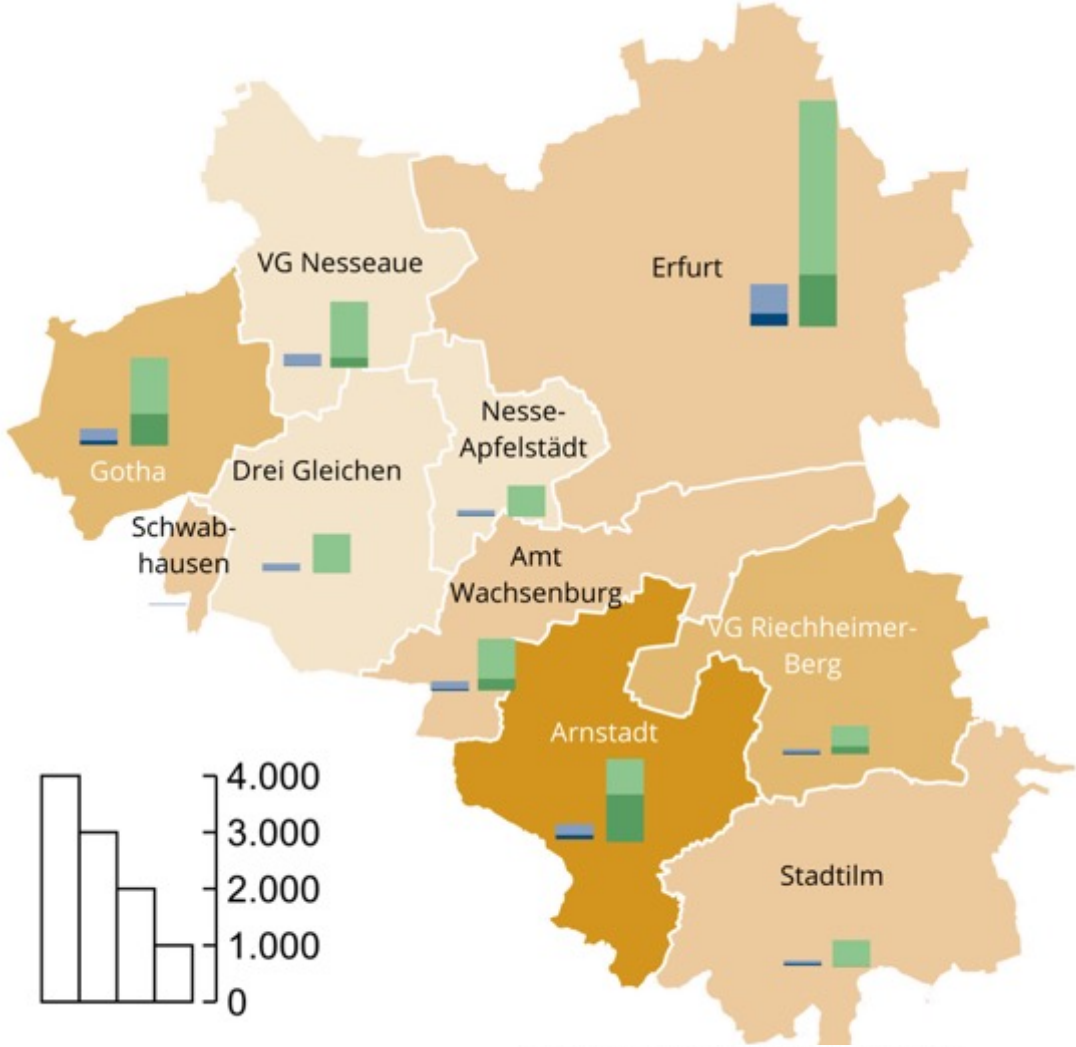
Karten- und Datengrundlage: GDI-th Thüringen, Thüringer Landesamt für Statistik, Statistische Ämter des Bundes und der Länder und Stadt Erfurt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZIELERREICHUNG 2022 BIS 2024

Entwicklungstyp C/D:

(vorrangig) dörfliche Entwicklung

- Nesse-Apfelstädt und Drei Gleichen
  - keine der angestrebten Mehrfamilienhauswohnungen, jedoch einige Einfamilienhäuser
- VG Riechheimer Berg
  - 34 % (31 Wohnungen) der angestrebten Ein- und Zweifamilienhauswohnungen
  - dahinter fiel die VG Nesseaue etwas zurück



Karten- und Datengrundlage: GDI-th Thüringen, Thüringer Landesamt für Statistik, Statistische Ämter des Bundes und der Länder und Stadt Erfurt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZIELERREICHUNG 2022 BIS 2024

	Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaus			Wohnungen im Mehrfamilienhaus		
	Summe 2022 bis 2024	Ziel 2022 bis 2035	noch offen	Summe 2022 bis 2024	Ziel 2022 bis 2035	noch offen
Erfurt	215	720	505	902	3.900	2.998
Gotha	78	280	202	127	350	223
Arnstadt	75	265	190	235	410	175
Stadtilm	37	85	48	3	90	87
VG Riechheimer Berg	31	90	59	7	25	18
Amt Wachsenburg	31	165	134	60	260	200
VG Nesseaue	10	210	200	6	40	34
Schwabhausen	5	20	15	0	0	0
Nesse-Apfelstädt	18	100	82	0	110	110
Drei Gleichen	11	125	114	0	80	80
Gesamt	511	2.060	1.549	1.340	5.265	3.925

Darstellung und Berechnung: Timourou

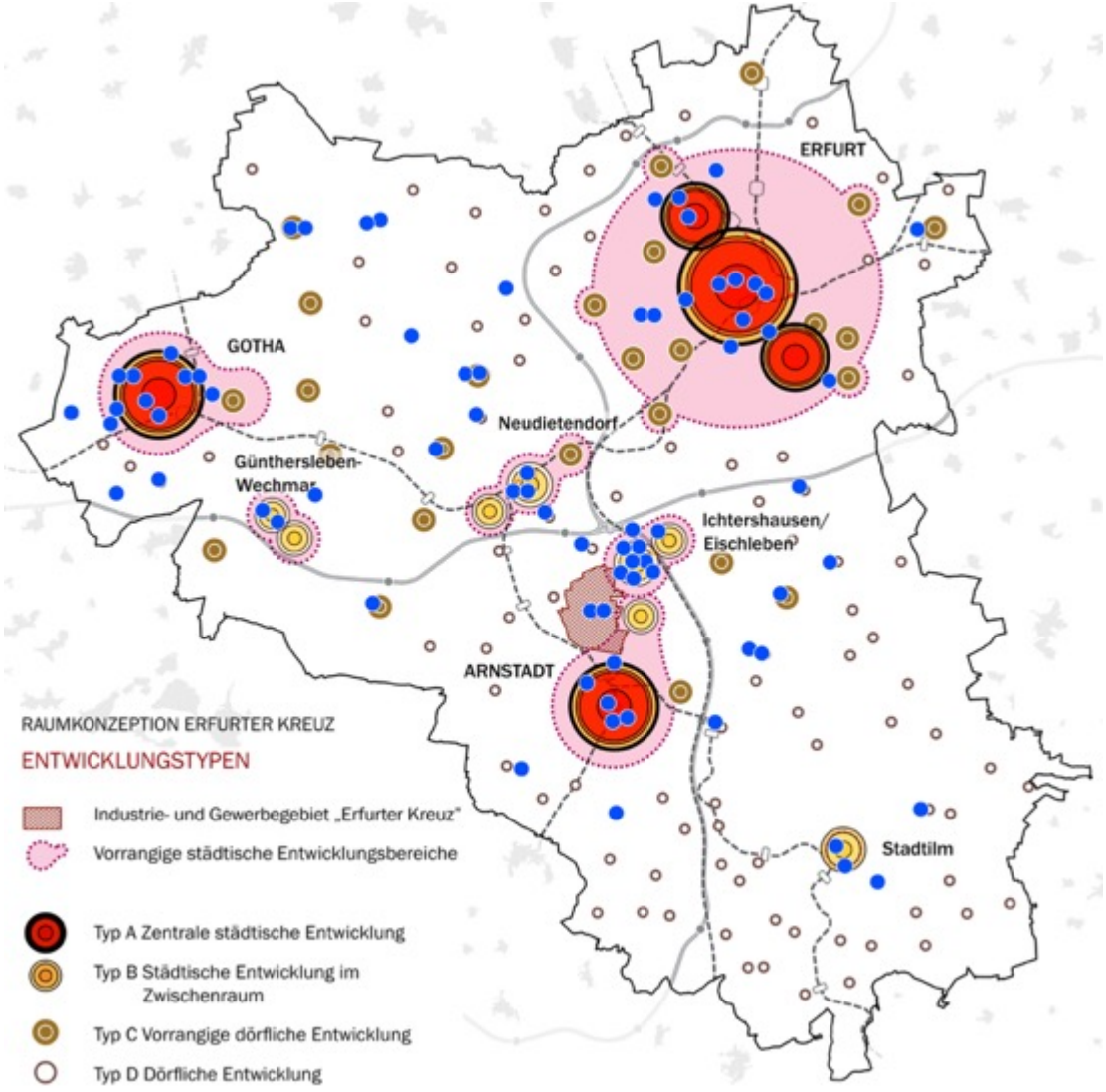
Daten: Thüringer Landesamt für Statistik, Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz

Räumliche Ziele

- räumlicher Schwerpunkt städtischer Raum
- Entwicklung im Zwischenraum
- Innen- und Bestandsentwicklung, Flächenrecycling

Qualitative Ziele

- Mehrfamilienhauswohnungen darunter preiswerte/geförderte Wohnungen
- kompaktere Wohnformen
- Schaffung seniorengerechter Wohnungen
- qualitative Ziele im nächsten Evaluierungsbericht



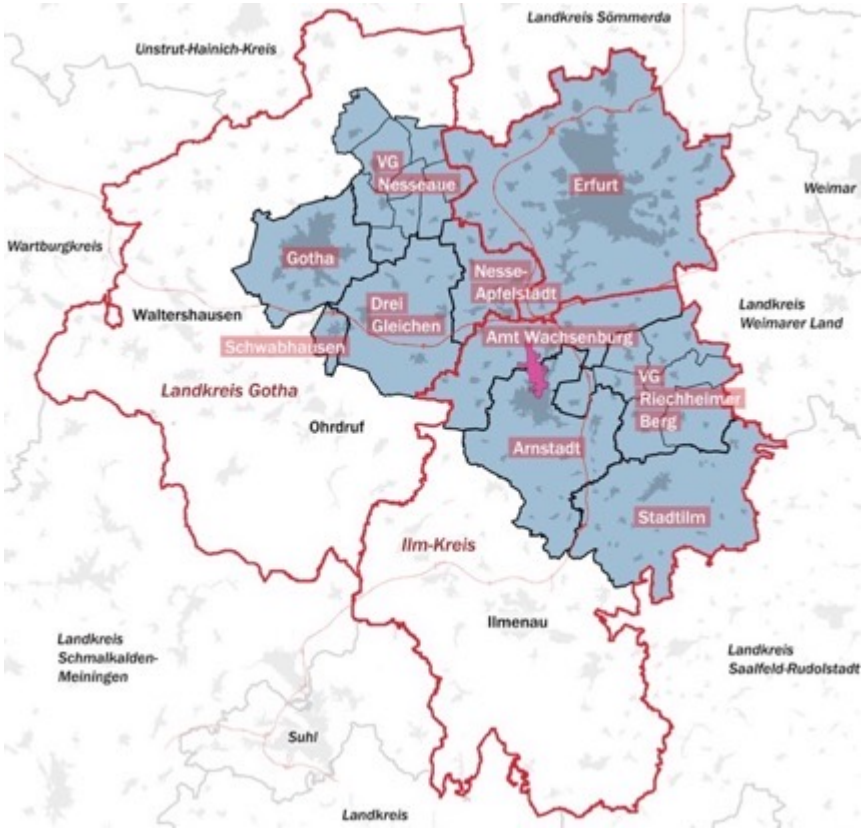
Darstellung: Urbane Projekte

FAZIT: „AUF DEM RICHTIGEN PFAD“

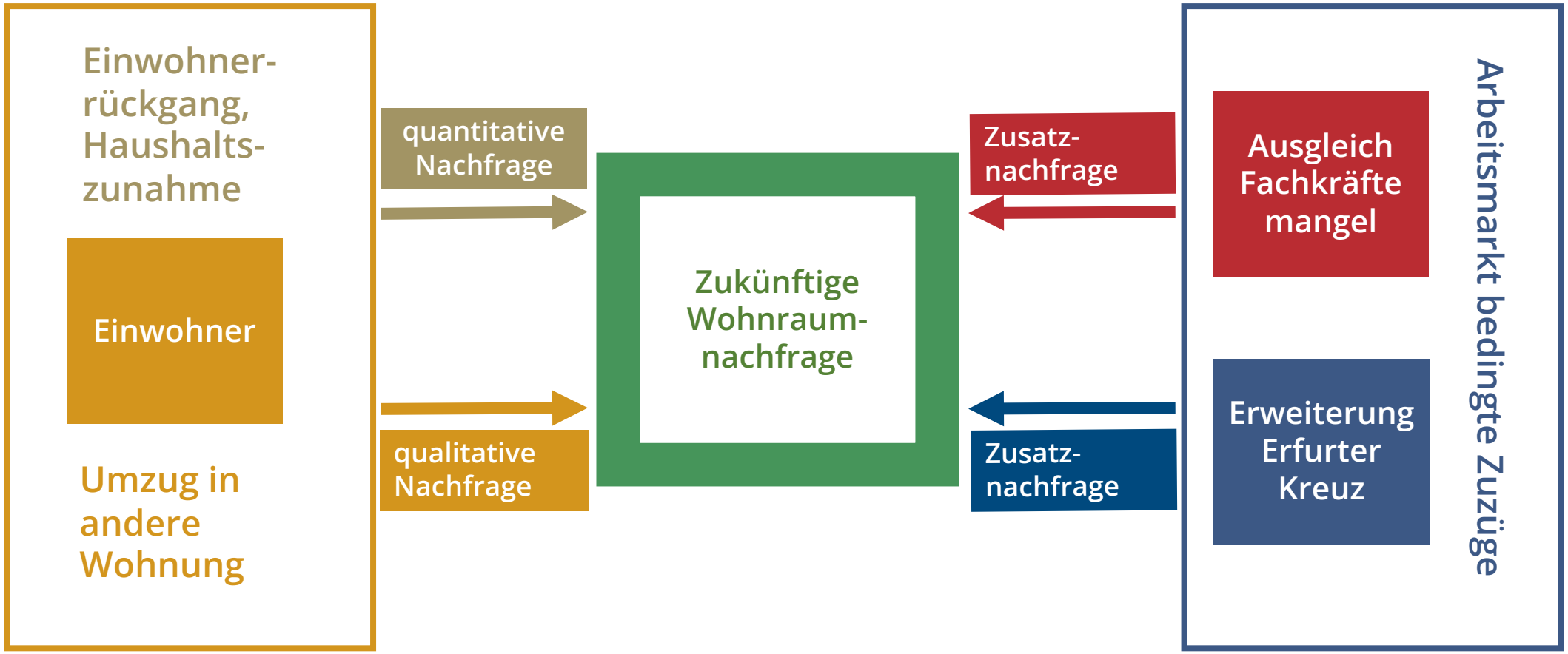
- trotz Immobilienkrise rd. 25 % der angestrebten Wohnungen fertiggestellt
- räumliche Entwicklung entsprechend siedlungsstrukturellem Raumbild
- unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeit in Verwaltungseinheiten
- Fokus aktuell auf Quantitäten und Neuausweisung
- geringerer Fokus auf kleinteilige Nachverdichtung in ländlichen Verwaltungseinheiten

- Ziele für das Erfurter Kreuz werden weiter verfolgt
- Risiko durch wirtschaftliche und politische Herausforderungen
- Einfluss des Bauturbos zu beobachten

ZUSÄTZLICHE WOHNUNGSBEDARFE IN DER REGIONAL- UND BAULEITPLANUNG



EIN KURZER RÜCKBLICK



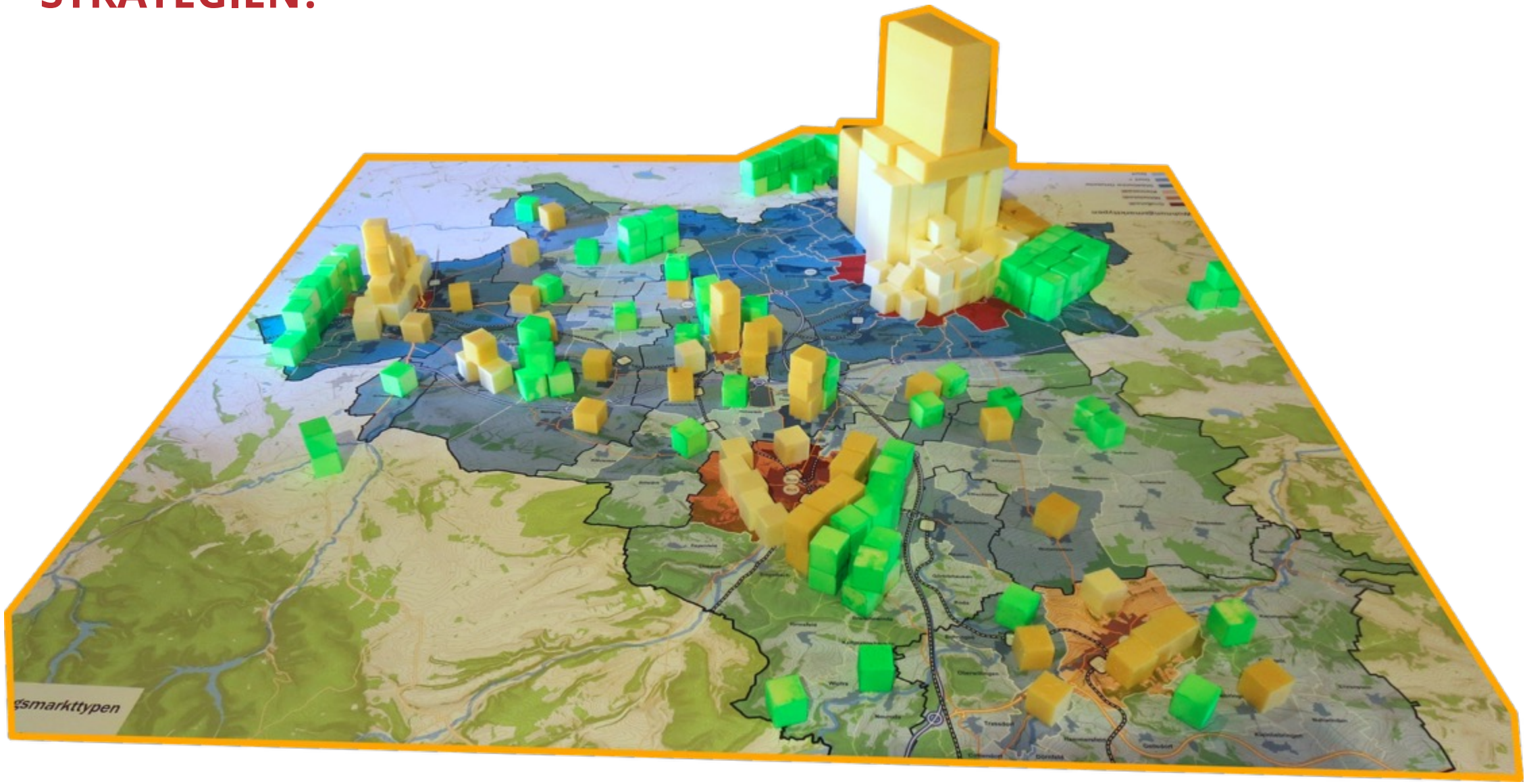
ERMITTELTE GESAMTNACHFRAGE

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
Wohnungs-markttyp		Grund-nachfrage	Zusatz-nachfrage
Großstadt	Erfurt	2.630	3.200
Mittelstadt	Gotha, Arnstadt	290	
Kleinstadt	Stadtilm	25	
Dorf +	Mit Neu-dieten-dorf	30	380
Dorf		20	
Summe		**3.000**	**3.580**

Wohnungen in Einfamilienhäusern			
Wohnungs-markttyp		Grund-nachfrage	Zusatz-nachfrage
Großstadt	Erfurt	1.650	410
Mittelstadt	Gotha, Arn-stadt	440	
Kleinstadt	Stadtilm	70	
Dorf +	Mit Neu-dietendorf	250	250
Dorf		150	
Summe		**2.560**	**660**

Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz, 23.02.2024, Seite 85

WIEVIEL IST MACHBAR UND ENTSPRICHT DEN KOMMUNALEN STRATEGIEN?



DAS ERGEBNIS GEMEINSAMER ABSTIMMUNG UND INHALT DER KOOPERATIONSVEREINBARUNG

Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadtilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe	**5.265 – 6.385**	**2.060 – 3.200**
	Ca. 5.300 - 6.400 WE	**Ca. 2.100 - 3.200 WE**

Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz, 23.02.2024, Seite 87

PRÄZISIERUNG DER ZUSATZBEDARFE IN DEN KOMMUNEN

10.2 ZUSATZBEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN IN DEN VERWALTUNGSEINHEITEN

In der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz wird ein nachfrageorientierter Ansatz der Berechnung des Wohnraumbedarfs verfolgt. Er enthält drei Komponenten, und zwar

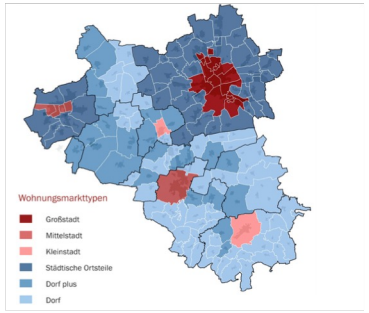
- den quantitativen Wohnraumbedarf, der aus der Veränderung der Zahl der Haushalte resultiert,
- dem qualitativen Bedarf als Ausdruck der Nachfrage nach anderen Wohnqualitäten (darunter Einfamilienhäuser), die aktuell nicht oder nicht ausreichend am Markt vorhanden sind,
- dem strategischen Zusatzbedarf im Sinne einer Angebotsstrategie, die sich in diesem Falle vor allem aus der Arbeitskräftenachfrage des Erfurter Kreuzes speist. Aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels muss ein Großteil der erforderlichen Arbeitskräfte von außerhalb der Betrachtungsregion zuziehen und benötigt entsprechend Wohnraum.

Für diese unterschiedlichen Bedarfe wurden in der Konzeption zwei methodische Ansätze angewendet.

- Die quantitative Nachfrage wurde auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) berechnet. Sie ist aufgrund des demographischen Wandels in fast allen Städten und Gemeinden der Region negativ.
- Die Berechnung der qualitativen Nachfrage beruht gleichfalls auf den TLS-Vorausberechnungen als Eingangsgröße für ein spezielles Rechenmodell, mit dem unter Berücksichtigung von Wanderungen, Leerständen und Baufertigstellungen (inklusive der aktuellen Immobilienkrise) ermittelt wurde (▶ siehe ausführlich Kapitel 5).

Beide Nachfragen können als Eigenbedarf bzw. Grundnachfrage aufgefasst werden. Da bei Prognosen die Fehlerbreite größer wird, je kleiner die Einwohnerzahl ist, wurden die dörflichen Gemeinden entsprechend der Wohnungsmarkttypen zu Dorf und Dorf+ zusammengefasst. Für diese Typen wurde jeweils eine gemeinsame Nachfrage berechnet.

ABB. 88
WOHNUNGSMARKTTYPEN IM BETRACHTUNGSRAUM



Datengrundlage: ATKIS Basis-DLM Daten, bereitgestellt über Geoportal Thüringen (GDI-Th)
Berechnungen und Darstellung: Timourou/ Büro für urbane Projekte

ABB. 89
VERORTUNG DER ZIELMENGEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG NACH STÄDTEN UND GEMEINDEN

Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadtilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe	**5.265 – 6.385**	**2.060 – 3.200**

Der Wohnraumbedarf der zusätzlichen Arbeitskräfte am Erfurter Kreuz wurde auf Ebene der Wohnungsmarkttypen berechnet, weil es sich um spezifische Nachfragegruppen handelt, die mit dem Zuzug in die Region einen neuen Wohnstandort suchen. Dabei sind sie nicht auf eine Stadt festgelegt, sondern suchen nach ähnlichen Wohnlagen und Wohnungsangeboten (zum Beispiel preiswerte Mietwohnungen in städtischen Lagen). Diese werden durch die Wohnungsmarkttypen abgebildet. Welcher Standort tatsächlich genommen wird, hängt vom vorhandenen Wohnungs- und Wohnbauflächenangebot ab. Demgemäß wurden die Potenziale – also die tatsächlichen Möglichkeiten – ebenso berücksichtigt wie die kommunalpolitischen Zielstellungen. Entsprechend wurde im diskursiven Prozess das Nachfragepotenzial in der Region auf die Städte und Gemeinden aufgeteilt. Für Erfurt ergibt sich je nach Mobilisierbarkeit der Flächen eine Spanne.

In der Konzeption werden alle drei Wohnraumbedarfe (also quantitative und qualitative Nachfrage als Grundbedarf sowie Zusatzbedarf der Angebotsstrategie) zusammen als Zielzahlen bezeichnet. Das bedeutet, dass es für die in der Tabelle aufgeführte Städte und Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften jeweils einen Zielwert gibt. Zieht man von diesem den jeweiligen Grundbedarf ab, ergibt sich der rechnerische Zusatzbedarf. Dies ist bei den Städten unproblematisch, da bei ihnen die Prognoseräume identisch sind.

Problem sind die dörflichen Gemeinden, da der Grundbedarf nur für Dorf und Dorf+ insgesamt vorliegt. Bei den zwei Verwaltungsgemeinschaften Nesseaue und Riechheimer Berg kommt hinzu, dass hier die Zielzahlen für die jeweilige Verwaltungsgemeinschaft insgesamt ermittelt wurden. Eine Aufteilung auf die einzelnen Gemeinden muss also noch durch die Verwaltungsgemeinschaften erfolgen.

ABB. 90
WOHNRAUMBEDARFE IN DEN STÄDTEN

	quantitative Wohnraumnachfrage		qualitative Wohnraumnachfrage		Zielzahlen		Zusatzbedarf	
		Einfamilien-haus	Mehrfamilien-haus	Einfamilien-haus	Mehrfamilien-haus	Einfamilien-haus	Mehrfamilien-haus
Erfurt	2.855	1.645	2.628	720-1.860	3.900-5.020	bis zu 215	1.300-2.400
Gotha	-953	213	189	280	350	67	161
Arnstadt	-359	231	102	265	410	34	308
Stadtilm	-175	69	24	85	90	16	66

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Um dennoch Aussagen für die dörflichen Gemeinden zu bekommen, kann mit einem Schätzverfahren die Größenordnung des Zusatzbedarfs bestimmt werden. Dafür wird die Bevölkerungszahl der einzelnen Gemeinden herangezogen, da die demographischen Strukturen in den dörflichen Gemeinden recht ähnlich sind. Je nach Zuordnung werden die Anteile am Wohnungsmarkttyp und die jeweilige Zahl der Einwohner summiert und der Anteil der Bedarfe für die Verwaltungseinheiten berechnet. Im Ergebnis zeigen sich folgende Bedarfe und Größenordnungen:

Amt Wachsenburg
- Zielzahl: 165 Einfamilienhäuser
  - davon als qualitative Nachfrage ca. 100
  - entsprechend beträgt der Zusatzbedarf: 65 Einfamilienhäuser

Drei Gleichen
- Zielzahl: 125 Einfamilienhäuser
  - davon qualitative Nachfrage 100
  - entsprechend Zusatzbedarf: 25 Einfamilienhäuser

Der Zusatzbedarf könnte in Drei Gleichen größer ausfallen, es ist jedoch Ziel der Gemeinde, nicht mehr Fläche für Einfamilienhäuser auszuweisen.

Schwabhausen
- Zielzahl: 20 Einfamilienhäuser
  - davon qualitative Nachfrage 5
  - entsprechend Zusatzbedarf: 15 Einfamilienhäuser

VG Riechheimer Berg
- Zielzahl EFH: 90 Einfamilienhäuser
  - davon qualitative Nachfrage 50
  - entsprechend Zusatzbedarf: 40 Einfamilienhäuser

VG Nesseaue
- Zielzahl 210 Einfamilienhäuser
  - davon qualitative Nachfrage 70
  - entsprechend Zusatzbedarf: 140 Einfamilienhäuser

Als Zuzugsraum für Gotha und Erfurt fällt der Zusatzbedarf für die VG Nesseaue etwas größer aus.

Nesse-Apfelstädt
- Zielzahl: 100 Einfamilienhäuser
  - davon qualitative Nachfrage Zusatzbedarf 75
  - entsprechend Zusatzbedarf: 25 Einfamilienhäuser

Der Zusatzbedarf könnte in Nesse-Apfelstädt größer ausfallen. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde, mögliche weitere Siedlungsflächen vor allem zugunsten von Mehrfamilienhäusern zu nutzen.

In Bezug auf die Mehrfamilienhäuser ist die Grundnachfrage in den Wohnungsmarkttypen Dorf und Dorf + mit insgesamt 50 Wohnungen vergleichsweise gering (▶ siehe Abb. 60) und dürfte im Wesentlichen durch Innenentwicklungen und Abrundungen/Ergänzungen umsetzbar sein. Der Zusatzbedarf an Mehrfamilienhäusern bezieht sich vor allem auf Amt Wachsenburg (260 Wohnungen), Nesse-Apfelstädt (110 Wohnungen) und Drei Gleichen (80 Wohnungen).

Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz, 23.02.2024, Seite 138-140

BEGRÜNDUNG IN DER BAULEITPLANUNG – PROBLEME UND LÖSUNGEN

- Begründung Zusatzbedarf ohne formale Grundlage
- Begründung für einzelne Gemeinde erforderlich

- neuer Weg: Verankerung in der Regionalplanung
- Umgang in der Übergangszeit, Anforderungen an die Gemeinden

Ein Ziel für die Region ?!

– Möglichkeit der Festlegung des Zusatzbedarfes als regionalplanerisches Ziel

Christin Herzer,
stellvertretende Leiterin der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen

Ausgang

- Vorlage der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz im Januar / Februar 2024
  - dabei offen: Umsetzungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung

- Hinweis: nicht alle Inhalte / Ergebnisse der Siedlungsflächenkonzeption erfordern Bauleitplanung
  - Vorrang der Innenentwicklung (Zulässigkeit nach § 34 BauGB)
  - vorhandene, bislang nicht umgesetzte Flächen / Gebiete in FNP bzw. B-Plänen

- Bauleitplanung: neue Wohnbauflächen / -gebiete
  - dabei: erforderliche Differenzierung von Eigenbedarf und Zusatzbedarf

Neue Wohnbauflächen / -gebiete in Bauleitplänen

- **Eigenbedarf** … ausschließlich in Verantwortung / Zuständigkeit einer Gemeinde

- **Zusatzbedarf**… gemeinsame Verantwortung aller 24 Gemeinden der Untersuchungsregion
  - = zusätzlicher Bedarf an Wohnraum in der Untersuchungsregion aufgrund des Industriegebietes Erfurter Kreuz mit regional abgestimmter Verteilung zwischen allen Gemeinden bzw. VG‘en
  - erforderliche **Verbindlichkeit** der regionalen Verteilung (unverändert seit Januar 2024)
    - gemeinsame Flächennutzungsplanung (§ 204 BauGB)
    - gemeinsame Planung eines (noch zu gründenden) Planungsverbandes (§ 205 BauGB oder vergleichbarer Verbände nach Landesrecht)
    - Festlegung des Zusatzbedarfes im Regionalplan als Ziel der Raumordnung

Angebot: Festlegung des Zusatzbedarfes als Ziel der Raumordnung

Ziel 2-4: **[1]Zusätzlich zu ihrem Eigenbedarf dürfen die nachfolgend genannten Gemeinden die in Tabelle 1 aufgeführten Wohneinheiten als Zusatzbedarf aufgrund der Industriegroßfläche Erfurter Kreuz auf ihrem jeweiligen Gemeindegebiet in Bauleitplänen darstellen und festsetzen. [2]Bei raumbedeutsamen Vorhaben sind Wohneinheiten, die aufgrund des § 246e Abs. 3 BauGB genehmigt werden, auf den Zusatzbedarf des Satzes 1 anzurechnen.**

	Gemeinde	Wohneinheiten
	Erfurt	2.615
Landkreis Gotha	Drei Gleichen	105
	Gotha	228
	Bienstädt (VG Nesseaue)	X von 140*
	Eschenbergen (VG Nesseaue)	X von 140*
	Friemar (VG Nesseaue)	X von 140*
	Molschleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Nottleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Pferdingsleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Tröchtelborn (VG Nesseaue)	X von 140*
	Tüttleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Zimmernsupra (VG Nesseaue)	X von 140*
	Nesse-Apfelstädt	135
	Schwabhausen	15
Ilm-Kreis	Amt Wachsenburg	325
	Arnstadt	342
	Alkersleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Bösleben-Wüllersleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Dornheim (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Elleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Elxleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Osthausen-Wülfershausen (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Witzleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Stadtilm	82
Summe des Zusatzbedarfes der gesamten Untersuchungsregion		4.027

Angebot: Festlegung des Zusatzbedarfes als Ziel der Raumordnung

- Zieladressaten: 24 Gemeinden des Untersuchungsraumes
- Möglichkeit der Aufstellung von FNP und B-Plänen (*„in ihren Bauleitplänen darstellen und festsetzen“*)
  - unabhängig hiervon: weitere Voraussetzungen nach BauGB
- Bezugnahme ausschließlich auf Zusatzbedarf *(„zusätzlich zu ihrem Eigenbedarf“)*
  - Ermittlung / Herleitung des Eigenbedarfs in Bauleitplanverfahren als Aufgabe der Gemeinde
- Einbeziehung des „Bauturbos“, d.h. Darlegungserfordernis der Gemeinde, ob Zusatzbedarf anteilig bereits über „Bauturbo“ umgesetzt wurde
  - Bezugnahme ausschließlich auf raumbedeutsame Vorhaben im Außenbereich (Begrenzung auf § 246e Abs. 3 BauGB)

Angebot: Festlegung des Zusatzbedarfes als Ziel der Raumordnung

- Tabelle:
  - Festlegung des Zusatzbedarfs entsprechend der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz (Stand: 2024)
  - „Regionalplanerische Zurückhaltung“: Zusammenfassung des Zusatzbedarfes, d.h. keine Aufschlüsselung in Ein- und Mehrfamilienhäuser
  - im Falle von Spannweiten (Stadt Erfurt): Aufgreifen der „maximalen Werte“ des Zusatzbedarfes
  - Hinweis: aktuell keine vollständige Aufschlüsselung des Zusatzbedarfes auf Gemeindeebene (VG‘en Nesseaue und Riechheimer Berg)

	Gemeinde	Wohneinheiten
	Erfurt	2.615
Landkreis Gotha	Drei Gleichen	105
	Gotha	228
	Bienstädt (VG Nesseaue)	X von 140*
	Eschenbergen (VG Nesseaue)	X von 140*
	Friemar (VG Nesseaue)	X von 140*
	Molschleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Nottleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Pferdingsleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Tröchtelborn (VG Nesseaue)	X von 140*
	Tüttleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Zimmernsupra (VG Nesseaue)	X von 140*
	Nesse-Apfelstädt	135
	Schwabhausen	15
Ilm-Kreis	Amt Wachsenburg	325
	Arnstadt	342
	Alkersleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Bösleben-Wüllersleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Dornheim (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Elleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Elxleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Osthausen-Wülfershausen (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Witzleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Stadtilm	82
Summe des Zusatzbedarfes der gesamten Untersuchungsregion		4.027

Was würde die Festlegung dieses Ziels für die Gemeinden bedeuten?

- Möglichkeit von Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen gemäß Ziel 2-4 eigenverantwortlich durch jede Gemeinde
  - **nicht erforderlich**: gemeinsame Flächennutzungsplanung (§ 204 BauGB)
  - **nicht erforderlich**: gemeinsame Planung eines (noch zu gründenden) Planungsverbandes (§ 205 BauGB oder vergleichbarer Verbände nach Landesrecht)
- Ausnahme: VG‘en Nesseaue und Riechheimer Berg
  - gemeinsame Flächennutzungsplanung (§ 204 BauGB) der Mitgliedsgemeinden
  - gemeinsame Planung eines (noch zu gründenden) Planungsverbandes (§ 205 BauGB oder vergleichbarer Verbände nach Landesrecht) der Mitgliedsgemeinden

	Gemeinde	Wohneinheiten
	Erfurt	2.615
Landkreis Gotha	Drei Gleichen	105
	Gotha	228
	Bienstädt (VG Nesseaue)	X von 140*
	Eschenbergen (VG Nesseaue)	X von 140*
	Friemar (VG Nesseaue)	X von 140*
	Molschleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Nottleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Pferdingsleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Tröchtelborn (VG Nesseaue)	X von 140*
	Tüttleben (VG Nesseaue)	X von 140*
	Zimmernsupra (VG Nesseaue)	X von 140*
	Nesse-Apfelstädt	135
	Schwabhausen	15
Ilm-Kreis	Amt Wachsenburg	325
	Arnstadt	342
	Alkersleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Bösleben-Wüllersleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Dornheim (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Elleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Elxleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Osthausen-Wülfershausen (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Witzleben (VG Riechheimer Berg)	X von 40*
	Stadtilm	82
Summe des Zusatzbedarfes der gesamten Untersuchungsregion		4.027

Was würde die Festlegung dieses Ziels für die Gemeinden bedeuten?

- Möglichkeit von Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen gemäß Ziel 2-4 eigenverantwortlich durch jede Gemeinde
  - **nicht erforderlich**: gemeinsame Flächennutzungsplanung (§ 204 BauGB)
  - **nicht erforderlich**: gemeinsame Planung eines (noch zu gründenden) Planungsverbandes (§ 205 BauGB oder vergleichbarer Verbände nach Landesrecht)
- Ausnahme: VG‘en Nesseaue und Riechheimer Berg
  - gemeinsame Flächennutzungsplanung (§ 204 BauGB) der Mitgliedsgemeinden
  - gemeinsame Planung eines (noch zu gründenden) Planungsverbandes (§ 205 BauGB oder vergleichbarer Verbände nach Landesrecht) der Mitgliedsgemeinden

	Gemeinde	Wohneinheiten
Landeshauptstadt Erfurt		2.615
Landkreis Gotha	Drei Gleichen	105
	Gotha	228
	VG Nesseaue	140
	Nesse-Apfelstädt	135
	Schwabhausen	15
Ilm-Kreis	Amt Wachsenburg	325
	Arnstadt	342
	VG Riechheimer Berg	40
	Stadtilm	82
Summe des Zusatzbedarfes der gesamten Untersuchungsregion		4.027

Angebot: Festlegung des Zusatzbedarfes als Ziel der Raumordnung

- Erforderlichkeit eines **formellen Verfahrens zur Ergänzung** des Regionalplans
- Planungsträger = Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG), Beschluss-Nr. PLV 30/04/26 vom 1. Juli 2026
  - Anerkennung der Notwendigkeit einer regionalplanerischen Zielfestlegung
  - Bestätigung des vorgeschlagenen Zielentwurfs
  - Austausch mit Gemeinden des Untersuchungsraums erbeten (Partizipatives Gremium am 13. August 2026)
  - Beschlussvorlage für nächste Sitzung am 17. November 2026: Information über Abstimmungsergebnis
    - gemeindliche Zustimmung → Unterrichtung gemäß § 9 Abs. 1 ROG und Scoping gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 ROG
    - gemeindliche Ablehnung → keine weitere regionalplanerische Umsetzungsmöglichkeit

Gemeindliche Ablehnung des Zielvorschlages

- **Eigenbedarf** … ausschließlich in Verantwortung / Zuständigkeit einer Gemeinde

- **Zusatzbedarf**… gemeinsame Verantwortung aller 24 Gemeinden der Untersuchungsregion
  - = zusätzlicher Bedarf an Wohnraum in der Untersuchungsregion aufgrund des Industriegebietes Erfurter Kreuz mit regional abgestimmter Verteilung zwischen allen Gemeinden bzw. VG‘en
  - erforderliche **Verbindlichkeit** der regionalen Verteilung (Stand: Januar 2024 bis heute)
    - gemeinsame Flächennutzungsplanung (§ 204 BauGB)
    - gemeinsame Planung eines (noch zu gründenden) Planungsverbandes (§ 205 BauGB oder vergleichbarer Verbände nach Landesrecht)
    - ~~Festlegung des Zusatzbedarfes im Regionalplan als Ziel der Raumordnung~~

Ein Ziel für die Region ?!

– Möglichkeit der Festlegung des Zusatzbedarfes als regionalplanerisches Ziel

Es liegt in Ihrer Hand.

Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Bauleitplanerische Umsetzungsmöglichkeiten des vorgeschlagenen Ziels 2-4 RP MT

Benjamin Herzer,
Sachgebietsleiter „Bauleitplanung“ und stellv. Referatsleiter „Raumordnung, Bauleitplanung“

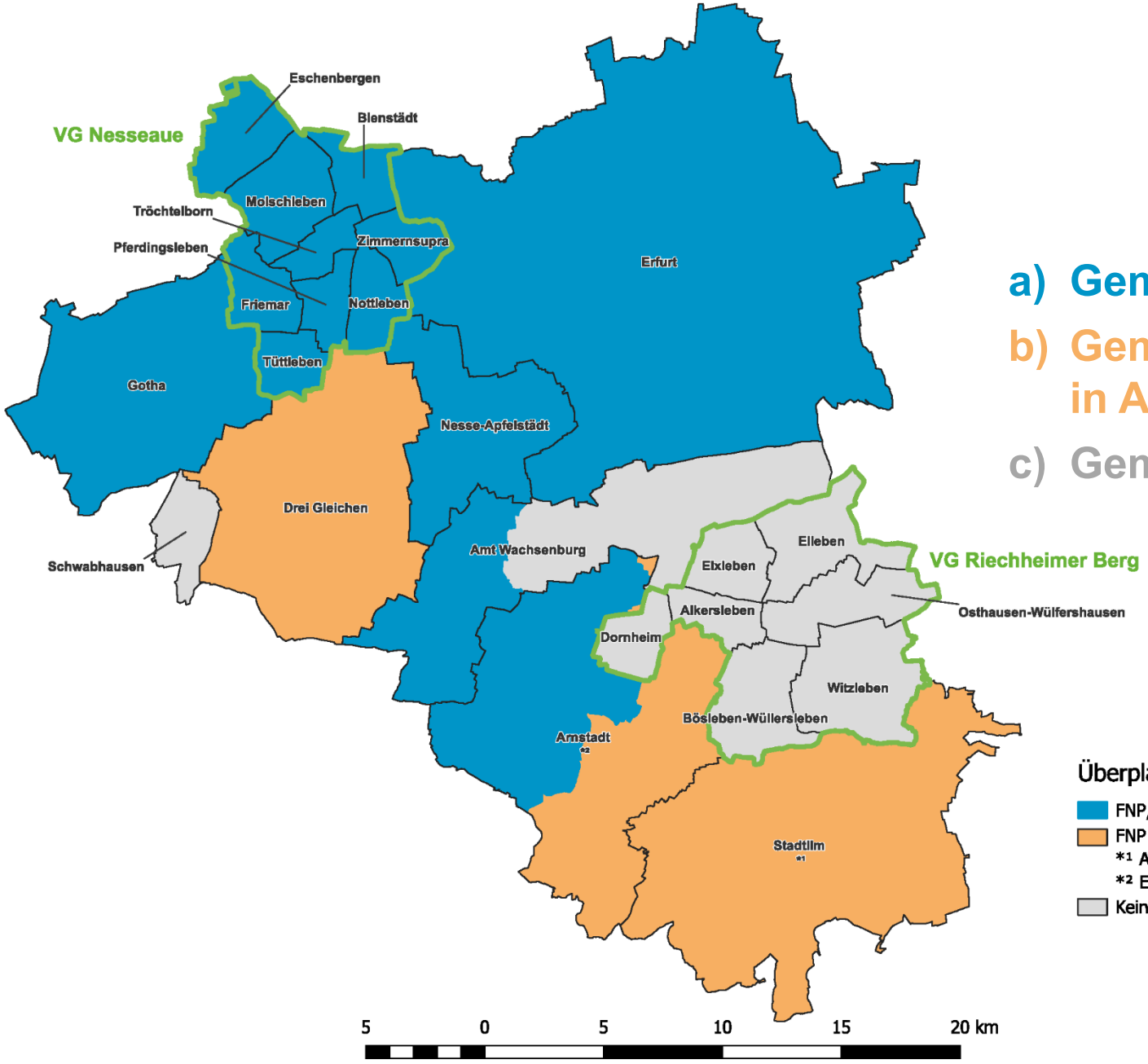
2. Sitzung des Partizipativen Gremiums
zum Umsetzungsmanagement der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz am 13.08.2026 in Erfurt

Rechtliche Bedeutung informeller Konzepte für die Bauleitplanung

- **städtebauliche Erforderlichkeit** (§ 1 Abs. 3 BauGB): informelles Konzept als Argumentationshilfe
- **Abwägungsgebot**: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“* (§ 1 Abs. 7 BauGB)
  - *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“* (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
  - (beschlossene) **informelle Konzepte** = öffentlicher Belang → **Berücksichtigungspflicht**
  - Ermittlung, Bewertung, Gewichtung und Ausgleich aller Belange nur **im konkreten Einzelfall** möglich

Bedarfsgerechtigkeit in der Bauleitplanung

- grundsätzliche **Beschränkung** der Bauleitplanung auf den **kommunalen Eigenbedarf**
  - Gemeinde(gebiet) = Bezugsmaßstab für die Bauleitplanung
  - *„Im Flächennutzungsplan ist […] die […] Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“* (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
  - *„Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren […].“* (Grundsatz 2.4.2 Satz 1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025)
  - keine mehrmalige Inanspruchnahme von Bedarfen (u.a. Verstoß gg. § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB)
- Inanspruchnahme von **gemeindefremdem, überörtlichem Bedarf**
  - Raumordnung: z.B. vorgeschlagenes **Ziel 2-4 Regionalplan Mittelthüringen (RP MT)**
  - Bauleitplanung: gemeinsame Bauleitplanung
- **Anforderungen** an Bauleitplanung (stark vereinfacht)
  - Potenzialuntersuchung → Bevölkerungsprognose → Bedarfsabschätzung
    (jeweils gemeindekonkret; Differenzierung zwischen Eigen- und gemeindefremdem, überörtlichem Bedarf)



a) Gemeinden mit Flächennutzungsplan

b) Gemeinden mit Flächennutzungsplan in Aufstellung bzw. Ergänzung

c) Gemeinden ohne Flächennutzungsplan

Überplanung durch FNP

- FNP, rechtswirksam
- FNP aktuell in Aufstellung
  - *1 Aufstellungsbeschluss am 27.03.2025
  - *2 Ergänzung FNP Arnstadt durch 8. Änderung
- Kein Verfahren eingeleitet

Stand 07.2026
© TLVwA © GDI-TH

Umsetzungsmöglichkeiten des vorgeschlagenen Ziels 2-4

a) Gemeinden mit Flächennutzungsplan

1. Änderung des Flächennutzungsplans

- Darstellung von Wohnbauflächen oder Wohngebieten
- förmliches Änderungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB
- Beginn des Verfahrens bereits jetzt möglich*

2. Aufstellung eines Bebauungsplans

- Festsetzung von Wohngebieten oder Wohnnutzungen
- förmliches Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB
- Verfahren **parallel** zur Änderung des Flächennutzungsplans möglich (§ 8 Abs. 3 BauGB), d.h. Beginn des bereits jetzt möglich*

*Unklarheit bzgl. Eintritts der Rechtskraft des Ziels 2-4 RP MT

Umsetzungsmöglichkeiten des vorgeschlagenen Ziels 2-4

b) Gemeinden mit Flächennutzungsplan in Aufstellung bzw. Ergänzung

1. Abschluss der Flächennutzungsplanaufstellung bzw. -ergänzung

- Darstellung von Wohnbauflächen oder Wohngebieten
- bei kurzfristigem Abschluss: bedingte Darstellung von Wohnbauflächen oder Wohngebieten (Voraussetzung: Beginn der Beteiligung gemäß § 9 Abs. 2 ROG zum vorgeschlagenen Ziel 2-4 zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses)*

2. Aufstellung eines Bebauungsplans

- Festsetzung von Wohngebieten oder Wohnnutzungen
- förmliches Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB
- Verfahren **parallel** zur Aufstellung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans möglich (§ 8 Abs. 3 BauGB), d.h. Beginn des Verfahrens bereits jetzt möglich*

*Unklarheit bzgl. Eintritts der Rechtskraft des Ziels 2-4 RP MT

Umsetzungsmöglichkeiten des vorgeschlagenen Ziels 2-4

c) Gemeinden ohne Flächennutzungsplan

Regelfall:

1. **Aufstellung eines Flächennutzungsplans**
2. **Aufstellung eines Bebauungsplans**
   - Festsetzung von Wohngebieten oder Wohnnutzungen
   - förmliches Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB
   - Verfahren **parallel** zur Aufstellung des Flächennutzungsplans möglich (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Sonderfall (Einzelfallprüfung):

- vorzeitiger Bebauungsplan (wirksames Ziel 2-4 RP MT erforderlich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, § 8 Abs. 4 BauGB)

Zusammenfassung und Ausblick

- unterschiedliche bauleitplanerische Ausgangssituation in den Gemeinden
- unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten mithilfe der Bauleitplanung
  - Voraussetzung: rechtskräftiges Ziel 2-4 RP MT
  - ggf. auch kurzfristige Lösungsmöglichkeiten (vor Eintritt der Rechtskraft des Ziels 2-4 RP MT)
- Einzelfall maßgeblich
- Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts („BauGB-Upgrade“, BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026), u.a. mit Änderungen beim Flächennutzungsplan
- Beratung zu konkreten Einzelfragen durch Sachgebiet „Bauleitplanung“
  - Kontaktdaten: https://tlvwa.thueringen.de/bauen/raumordnung/bauleitplanung/ansprechpartner

Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Oberbaurat Benjamin Herzer, M. Sc.

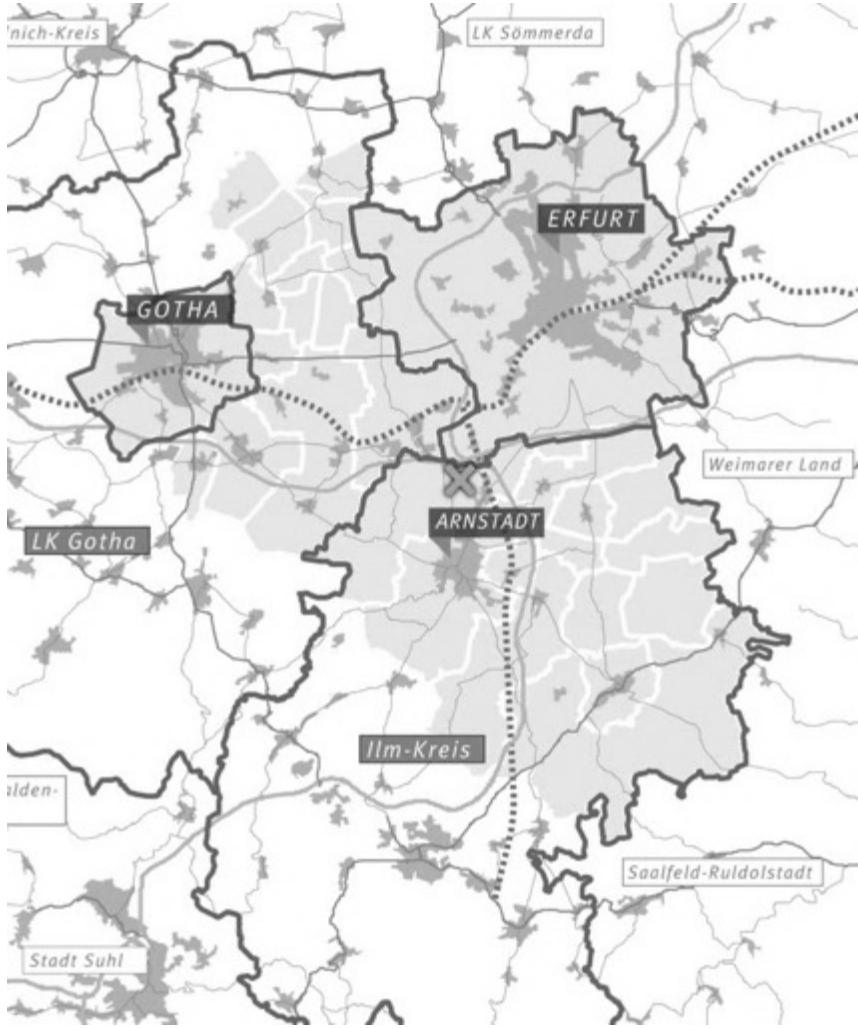
Sachgebietsleiter „Bauleitplanung“
stellvertretender Referatsleiter
Referat 224 | Raumordnung, Bauleitplanung
Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar
benjamin.herzer@tlvwa.thueringen.de

SIEDLUNGS FLÄCHEN DIALOG ERFURTER KREUZ

PARTIZIPATIVES GREMIUM
ERFURT, 13.08.2026

VIELEN DANK FÜR IHRE ZEIT UND DIE GESPRÄCHE!

NÄCHSTES TREFFEN FEBRUAR/MÄRZ 2027



TIMOUROU
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE
BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE