



EINGEGANGEN

23. Aug. 2018

h

Thüringer Landesverwaltungsamt | Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1244
Telefax +49 361 57 332-1272

konstanze.arndt@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
3072/Kbg

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

Ihre Nachricht vom:
04.07.2018

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 04.07.2018 (Posteingang:
am 05.07.2018) zum Vorentwurf des gemeinsamen
Flächennutzungsplans der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad
Klosterlausnitz (Planungsstand: Juni 2018)**

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-6960/2016-
16074003/041-FNP-Bad

Weimar
20.08.2018

6 Anlagen

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Immissionsschutzes
4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
5. Belange des Luftverkehrs

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 5 zu diesem Schreiben die
Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 6 weitere beratende
Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Achtung: Neue Adresse!

**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

Im Auftrag


Dieter Gerhardt
in Vertretung AL III

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
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. (X) 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

Bereits mit Datum vom 18.10.2016 wurden Hinweise zur geplanten Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und der Stadt Hermsdorf gegeben.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Begründung in weiten Teilen nicht ausreichend ist. Eine Zuordnung der die Bauflächen und sonstigen Nutzungen betreffenden Aussagen zu den Darstellungen in der Plankarte ist oft schwierig, da keine Nummerierungen erfolgen bzw. die Nummern aus dem Beiplan 1 in der Begründung nicht oder nur teilweise verwendet werden.

Zudem ist die Zuordnung der Aussagen zu Kapitel 2 (Rahmenbedingungen / Bestandserfassung) und Kapitel 3 (Planungsabsichten und Entwicklungsziele) nicht immer nachvollziehbar. In beiden Kapiteln werden Aussagen zum Teil doppelt getroffen, allerdings teilweise ohne inhaltliche Übereinstimmung.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung des vorgelegten Vorentwurfes (Stand Juni 2018) sind die Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und im Regionalplan Ostthüringen (RP-O – Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012) benannt sind.

Zwar werden diese ausführlich in der Begründung zum FNP wiedergegeben, eine Auseinandersetzung damit und Angaben, wie diesen Erfordernissen entsprochen wird, fehlen allerdings. Zudem fehlt in der Tabelle auf Seite 18 (und auch auf Seite 53) das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-73 „Zeitgrund, Teufelstal, Hermsdorfer Moore“, das mit einem geringen Flächenanteil zwischen Hermsdorf und Schleifreisen auf der Gemarkung der Stadt Hermsdorf liegt.

Es fehlen Aussagen dazu, inwieweit die beiden Kommunen ihrer Funktion als funktionsteiliges Mittelzentrum und den sich daraus ergebenden Aufgaben (Z 2.2.9 und G 2.2.10 LEP; G 1-15 RP-O) gerecht werden. Aussagen zur Aufgabenteilung beider Kommunen sind zu ergänzen. Dabei ist insbesondere die Ausweisung der Gemeinde Bad Klosterlausnitz als Regional bedeutsamer Tourismusort zu beachten (vgl. Z 4-6 RP-O).

Bevölkerungsentwicklung

Bei der Bevölkerungsprognose wird auf die Werte des Trend-Szenarios der kleinräumigen Bevölkerungsprognose Ostthüringen des IÖR zurückgegriffen, in der deutlich höhere Einwohnerzahlen für das Jahr 2035 voraus gesagt werden, als in der amtlichen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS). Die dazu vorgebrachte Begründung, die sich insbesondere auf den Arbeitskräftebedarf bestehender und neu anzusiedelnder Betriebe beruft, ist nicht nachvollziehbar, da wegen der guten verkehrlichen Anbindung beider Kommunen nicht davon auszugehen ist, dass die Arbeitnehmer zwangsläufig auch in Hermsdorf oder Bad Klosterlausnitz wohnen werden.

Wohnbauflächenbedarf

Die Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf („Neubaubedarf nach Wohnbau-Durchschnitt“) sind nicht nachvollziehbar. Eine mögliche Berechnungsmethode kann seitens der höheren Bauaufsichtsbehörde im TLVwA zur Verfügung gestellt werden.

Zur vorgelegten Berechnung sind folgende wesentliche Dinge anzumerken:

In der Tabelle „Übersicht der Bautätigkeit (Wohnungsbau)“ fehlen die Daten für Hermsdorf und in der letzten Spalte „Gesamt“. Die genannten Summen sind nicht aus den Zahlen der Einzeljahre gebildet. Zudem stimmen die Angaben für Bad Klosterlausnitz nur teilweise mit den anzuwendenden Daten des TLS überein.

Legt man die Daten der TLS zugrunde, sind in den Jahren 2007 - 2016 durchschnittlich 11,2 WE fertiggestellt worden, davon 7,5 im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Auch bei der vorgenommenen Rechnung der neu gebauten Wohneinheiten (WE) pro 1.000 EW ergibt sich ein deutlich niedrigerer Wert von durchschnittlich ca. 1 WE pro 1.000 EW pro Jahr.

Selbst bei Anwendung der in der Begründung zum Vorentwurf angesetzten (zu hoch liegenden) Einwohnerzahlen und den Werten für die Potentialflächen ergäbe sich daraus nur ein Bedarf an 198 WE, von dem 51 WE nicht durch die Potentialflächen gedeckt werden könnten.

Die Angaben zu den Potentialflächen (Seite 46 – 47) sind nur teilweise nachvollziehbar. Die in der Begründung angegebenen Nummern aus dem Beiplan 1 befinden sich nicht immer im benannten Plangebiet. Die Baulücken mit den Nummern 21 und 22 in Bad Klosterlausnitz liegen z.B. laut Beiplan 1 im Bebauungsplan „Birkenlinie“, der in der Tabelle (Seite 47 unten) aber nicht erwähnt wird.

In den als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen südlich des Schleifreiser Weges befinden sich nach Luftbild ebenfalls Baulücken, die in der Begründung und dem Beiplan nicht erwähnt werden.

Fazit: Der Bedarf an Wohnbauflächen kann erst nach Vorlage einer nachvollziehbaren Wohnbauflächenbedarfs- und Potentialanalyse beurteilt werden.

Wohn- und gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden nur Bauflächen dargestellt. Der Begründung und auch dem Beiplan 1 ist allerdings zu entnehmen, dass es zu einigen der gemischten Bauflächen konkrete Planungsabsichten bezüglich der Art des Baugebietes (Mischgebiet, urbanes Gebiet) gibt. Die gemischten Bauflächen sollten entsprechend dieser Entwicklungsabsichten dargestellt werden. Ebenso sollten Gebietsfestlegungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen werden. Kerngebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Diesbezüglich sind Aussagen in der Begründung zu ergänzen.

Die im Beiplan 1 als „Revitalisierungsflächen“ bezeichneten Flächen (blau umrandete Flächen mit roter Nummer) lassen sich nur teilweise den Aussagen in der Begründung zuordnen. Die Nummern sind deshalb in der Begründung jeweils zu benennen. Im Beiplan wurden zwei Flächen mit einer Nummer 8 aufgeführt. Dies führt zusätzlich zu Missverständnissen.

Die mit Nr. 6 gekennzeichnete Fläche westlich der Schulstraße, wird in der Begründung (Seite 52) als Wohnbaufläche der Innenentwicklung bezeichnet und auch in der Tabelle auf Seite 67 so benannt. Im FNP ist sie aber als gemischte Baufläche dargestellt und soll, wie auch die mit 7 gekennzeichnete Fläche, laut Begründung (Seite 69) als Urbanes Gebiet entwickelt werden.

Wenn Garagenanlagen (z.B. westlich Naumberger Straße) als Wohngebiet dargestellt werden, wären die Fläche zu Wohnbauzwecken nutzbar und damit den Potentialen zuzuordnen (s.o.). Wenn die Garagenfläche erhalten bleiben soll, ist eine gesonderte Darstellung als Verkehrsfläche „Garagen“ vorzunehmen.

Zudem sind größere Grün- und Gartenbereiche als solche darzustellen. Werden sie als Wohnbaufläche dargestellt, sind sie ebenfalls als Potentiale zu betrachten.

Gewerbliche Bauflächen

Das Gebiet Hermsdorf Ost III, das im LEP im Ziel 4.3.1 Z als Industriegroßfläche mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung verbindlich festgelegt ist, wurde in der rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hermsdorf (März 2016) auch dementsprechend dargestellt. Im Vorentwurf der Plankarte erfolgt nun nur eine allgemeine Darstellung als Gewerbegebiet. Dies entspricht nicht dem LEP und auch nicht dem hierfür erstellten Bebauungsplan, der ebenfalls ein Industriegebiet ausweist. Der FNP ist entsprechend zu ändern (also die Darstellung aus der 1. Änderung des FNP Hermsdorf zu übernehmen), da die Industriegroßfläche nicht zur Deckung des gemeindlichen Bedarfes an Gewerbeflächen dient.

Die im LEP im Ziel 4.3.1 Z sowie auch im RP-O festgelegte Industriegroßfläche „Hermsdorfer Kreuz/Schleifreisen“ erstreckt sich mit einem kleinen Flächenanteil auch auf die Gemarkung der Stadt Hermsdorf. Diese Fläche ist dementsprechend in der Plankarte ebenso als Industriegebiet mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung darzustellen.

Aufgrund der Bedeutung für das funktionsteilige Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz sind die Aussagen in der Begründung zum Einzelhandel sowie zum Tourismus- und Beherbergungsgewerbe bzw. zu den Kur- und Rehabilitationseinrichtungen in Bad Klosterlausnitz in separaten Abschnitten zu treffen (s.u.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass der großflächiger Einzelhandel nur in entsprechenden Sondergebieten zulässig ist, soweit die nicht ausnahmsweise die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt wird.

Zum Gewerbe sollten in der Begründung ausreichende Angaben zu vorhandenen Betrieben und deren Arbeitsplätzen sowie zum perspektivischen Erweiterungsbedarf dieser Betriebe gemacht werden.

Sondergebiete

Zur besseren Lesbarkeit sollten alle Sondergebiete in der Plankarte und der Begründung nummeriert werden.

1. Sondergebiete großflächiger Einzelhandel

Aufgrund der Bedeutung der Belange zur Versorgung der Bevölkerung in dem Einzugsgebiet des funktionsteiligen Mittelzentrums Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz sollten diese Belange im Kapitel 2 der Begründung „Rahmenbedingungen / Bestandserfassung“ in einem eigenen Abschnitt ausführlich behandelt werden.

Zur Thematik Einzelhandel wurde im Mai 2017 im Rahmen der 2. Änderung des FNP Hermsdorf zur geplanten Neuausweisung einer Sonderbaufläche Handel (Erweiterung des LIDL-Marktes) sowie im Februar 2018 zum Bebauungsplan „Lidl – Eisenberger Straße“ Stellung genommen. Die dort benannten Forderungen und Hinweise wurden im vorliegenden FNP nicht umgesetzt.

Die Stellungnahmen sind der weiteren Bearbeitung des FNP zugrunde zu legen. Insbesondere ist die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK), für das funktionsteilige Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz, das u.a. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen bestimmt, als Grundlage für die Aufstellung des FNP erforderlich.

Die Inhalte des EHZK sind in den FNP zu übernehmen um eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu sichern.

Bei der Beschreibung der Sondergebiete in der Begründung (Seite 71) sind die Namen der zugrunde liegenden Bebauungspläne sowie der Status (rechtskräftig oder in Aufstellung) und alle bestehenden Handelseinrichtungen (auch die kleinflächigen) konkret zu benennen (Sortiment, Verkaufsfläche). Zudem sind bei den Angaben zur „Bestandserfassung“ auch die Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Sondergebiete zu benennen (Lage, Sortiment, Verkaufsfläche). Auch diese Informationen ergeben sich aus dem zu erstellenden EHZK.

Darüber hinaus werden folgende Hinweise zum Bereich Handel gegeben:

- Die Aussagen zu den Versorgungsbereichen unter den Punkt 3.2.2 „Gewerbliche Bauflächen“ sind nicht untersetzt und an dieser Stelle auch falsch verortet (s.o.).
- Der vorhabenbezogene BPL Holzlandcenter ist in der Tabelle unter 2.2.1 „Verbindliche Bauleitplanung“ doppelt aufgeführt.
- Das Einkaufszentrum Globus befindet sich nicht in der Innenstadt von Hermsdorf, die entsprechende Formulierung (S. 55) sollte überarbeitet werden bzw. ist an dieser Stelle ohnehin zu streichen (s.o.).

2. Sondergebiete Kur, Bad, Sport, Hotel

Auch hier sind in der Begründung die Namen der zugrunde liegenden Bebauungspläne sowie der Status (rechtskräftig oder in Aufstellung) zu benennen und die in den Sondergebieten vorhandenen oder geplanten Nutzungen und Einrichtungen näher zu beschreiben (Tabelle Seite 71). Die Fläche der Fachklinik Klosterwald wurde in dieser Tabelle dem Rehabilitationszentrum Stadtroda zugeordnet.

Gegen die Ausweisung von Flächen für Erweiterungen der Kureinrichtungen und Kliniken in Bad Klosterlausnitz bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, da dies dem Grundsatz G 3-49 des RP-O entspricht, wonach das Netz der Vorsorge- und Rehabilitationskliniken u.a. in Bad Klosterlausnitz erhalten und dem Bedarf entsprechend weiter entwickelt werden soll.

Da das geplante Sondergebiet Kur direkt an das im RP-O ausgewiesene Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-70 angrenzt, sollten der Flächenverbrauch und die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden. In der Begründung sind Erläuterungen zum Bedarf und zur geplanten Nutzung dieser Flächen zu ergänzen.

Da der Bebauungsplan für das dargestellte Sondergebiet Sport bereits 1997 Rechtskraft erlangte, bisher aber nicht umgesetzt wurde, ist in der Begründung zu erläutern, worin die bisherigen Umsetzungshemmnisse bestehen und inwieweit diese Planung noch aktuell ist.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets für das Waldhotel „Zur Köppe“ in Bad Klosterlausnitz ist im Flächennutzungsplan und in der Begründung einheitlich zu bezeichnen. (In der Begründung, S. 71 in der Tabelle wurde als Zweckbestimmung „Beherbergung“ und im Flächennutzungsplan wurde als Zweckbestimmung „Hotel“ angegeben. In der Begründung sind konkretere Angaben zum Bestand erforderlich (wie Zimmer- und Bettenzahl, Kategorie).

Windenergie

Entgegen den Ausführungen unter Punkt 2.1.2. (Überarbeitung des RP-O, S. 19) wird der Planbereich des vorliegenden FNP von dem im ersten Entwurf des überarbeiteten Abschnittes 3.2.2 vorgesehenen Vorranggebiet Windenergie W-19 „Waldeck/Bad Klosterlausnitz“ erfasst (vgl. auch korrekte Ausführungen im Pkt. 3.5.8 der Begründung) Eine entsprechende Darstellung des Vorranggebietes ist im Flächennutzungsplan zu ergänzen (vgl. hierzu auch u.g. Hinweis 1).

Die Steuerung von Windenergieanlagen im RP-O erfolgt nicht über Vorbehalts- sondern nur über Vorranggebiete Windenergie. Die Aussage auf Seite 87 unter 3.5.8 ist zu korrigieren.

Hinweise

1. Die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen hat am 20.03.2015 den Beschluss zur Änderung des RP-O einschließlich der damit verbundenen Planungsabsichten gefasst (veröffentlicht im ThürStAnz 17/2015) und legte einen Entwurf des überarbeiteten Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie vor, zu dem im Zeitraum vom 09.05.2016 – 12.07.2016 die vorgezogene öffentliche Auslegung und Anhörung stattfand. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der gemeinsame FNP Bad Klosterlausnitz/Hermsdorf sollte deshalb bereits im Aufstellungsprozess mit den Planungen zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen abgestimmt werden.
2. Das Plangebiet wird im Süden von einem in Frage kommenden Trassenkorridorsegment der neu geplanten 380 kV-Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink), für die derzeit die Bundesfachplanung erfolgt, gequert. Die Durchführung einschließlich der Bindungswirkung der Bundesfachplanung ist im NABEG, Abschnitt 2, geregelt.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. (X) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Innerhalb der festgesetzten Schutzzone II des Tiefbrunnens Hy Hermsdorf 110/1984 (5037/ WGA 91) befindet sich eine Grünfläche, an die im nördlichen Bereich eine Kleingartensiedlung außerhalb der Schutzzone II angrenzt. In der Neufassung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Bereich innerhalb der Schutzzone II als Fläche für „Dauerkleingärten, sonstige Gärten“ dargestellt. Eine entsprechende Darstellung innerhalb der Schutzzone II ist abzulehnen.

Sowohl Baugebiete als auch Kleingartenanlagen stellen in der Schutzzone II gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 101 ein sehr hohes Gefährdungspotential dar. Bei der Neuausweisung von Schutzzonen wird daher regelmäßig ein Verbot der Erweiterung bestehender oder Ausweisung neuer Baugebiete und Kleingartenanlagen in der Schutzzone II ausgesprochen.

Mit dem Verbot soll vorliegend einer Gefahrerhöhung entgegengewirkt werden. Die Darstellung als Fläche für „Dauerkleingärten, sonstige Gärten“ hat sich auf Bereiche außerhalb der Schutzzone II zu beschränken.

b) Rechtsgrundlage

Das Wasserschutzgebiet wurde durch Beschluss des Kreistages Stadroda Nr. 43-13/86 vom 02.07.1968 festgesetzt.

Die vor dem 03.10.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. V. m. § 106 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Wasserschutzgebiete im Sinne des § 51 Abs. 1 WHG.

Gemäß Beschluss sind Neubebauungen in der Schutzzone II verboten.

Darüber hinaus können gemäß § 52 Abs. 1 WHG in der Rechtsverordnung zur Festsetzung von Schutzzonen oder durch behördliche Entscheidung in Wasserschutzgebieten u. A. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden, diese Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen, soweit der Schutzzweck dies erfordert.

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Darstellung der Fläche entsprechend der Bestandsnutzung als Grünfläche

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. (X) **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

1. Zu den Wasserschutzgebieten:

Die Inhalte unserer Stellungnahme vom Oktober 2016 wurden in die Planung und den Umweltbericht übernommen.

Die nachfolgend aufgeführte Wassergewinnungsanlage bitten wir, in der Liste der Gewinnungsanlagen zu ergänzen:

| Kartenblatt-Nr. | WGA-Nr. | Status | Bezeichnung | beschlussfassendes Organ | Beschluss Nummer | Beschluss Datum | betroffene TWSZ mit Status |
|-----------------|---------|--------|------------------------------|--------------------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| 5036 | 63 | f | Hy Bürgel 5/1978 (Lochmühle) | KT Stadtroda | 98-28/83 | 21.12.1983 | III (f) |

Aufgrund gesetzlicher Neuregelung ist der Verweis auf die ThürVAwS durch einen Verweis auf die AwSV wie folgt zu ersetzen:

„Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).“

2. Zu den Überschwemmungsgebieten

Überschwemmungsgebiete entlang der im Stadt- bzw. Gemeindegebiet vorhandenen Gewässer II. Ordnung wurden bisher nicht festgestellt. Auch entsprechende Bestrebungen sind uns nicht bekannt.

3. Zu den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Grundsätzlich ist auf eine neue Gebietskategorie hinzuweisen.

Mit dem Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.06.2017 und dem Inkrafttreten der Änderungen im WHG am 05.01.2018 wurden als neue Gebietskategorien die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im § 78 b und die sogenannten Hochwasserentstehungsgebiete im § 78 d in das WHG eingeführt. In Thüringen wurden Risikogebiete nach Gewässern bzw. Gewässerabschnitten ermittelt und im Thüringer Staatsanzeiger (ThürStAnz Nr. 51/2011 S. 1797-1808) veröffentlicht. Darauf aufbauend erfolgte im Weiteren die Erstellung von Gefahren- und Risikokarten gem. § 74 Abs. 1 WHG, die im Thüringer Staatsanzeiger (ThürStAnz Nr. 50/2013 S. 2050) bekanntgemacht wurden.

Unter www.tlug-jena.de/hwrm können die Kartendarstellungen eingesehen werden.

Risikogebiete i. S. d. § 78 b Abs. 1 WHG sind nachrichtlich in die Planung zu übernehmen. Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in der Planung zu vermerken.

Vorliegend wurden im Planungsraum bislang keine Risikogebiete bestimmt.

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- 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. (X) 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

Im Rahmen der Aufstellung o.g. Flächennutzungsplans ist das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Dieser Planungsgrundsatz wird im Gebiet der „Muna“ verletzt. Direkt angrenzend an das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich eine Wohnbebauung. Es liegt eine Gemengelage vor.

Im Hinblick darauf, dass im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Muna“ trotz der getroffenen Festsetzung eines Gewerbegebietes tatsächlich keine gewerbliche Nutzung vorliegt, ist im Sinne der immissionsschutzrechtlichen Belange zu prüfen, wie dem o.g. Optimierungsgebot am besten Geltung verschafft werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans die aktuelle Sachlage nach § 214 Abs. 3 BauGB maßgeblich ist. Es wird empfohlen, die gewerblich geprägten wohngenutzten Bereiche im nördlichen Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans sowie westlich angrenzend an den Geltungsbereich (Jugendwaldheim 12) als Mischgebiet darzustellen.

Im Rahmen der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplanung ist im Planvollzug des Flächennutzungsplans zu prüfen, ob entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Im Nahbereich des Industrieparks „Tridelta II“ sollte die Darstellung von an die gewerbliche Nutzung heranrückenden geplanten Bauflächen, die zum Wohnen genutzt werden können, zur Vermeidung einer Konfliktlage zurückgenommen werden. Gleiches gilt für die an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost I“ dargestellte heranrückende Baufläche im Bereich des nordöstlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mischgebiet Ost II“. Es handelt sich hier um eine unbebaute Fläche, die an ein Baugebiet mit reiner Wohnnutzung an der Lahnsteiner Straße angrenzt. Zudem sollte im Sinne des Optimierungsgebotes des § 50 BImSchG geprüft werden, ob nicht umgesetzte gewerbliche Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans „Tridelta II“ im Nahbereich von wohngenutzten Bereichen zurück genommen werden können.

Zu den Darstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans bestehen im Übrigen keine immissionsschutzrechtlichen Einwendungen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Darstellungen der Bauflächen und durch die Darstellungen der sonstigen Nutzungen im Übrigen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu bewältigen sind.

Folgende Hinweise werden für die im Planvollzug aufzustellenden Bebauungspläne gegeben:

Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan für neue Wohn- und gemischte Bauflächen angrenzend an der Bundesautobahn, an den Landstraßen I. und II. Ordnung und dem Schienenweg ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ und der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) für die entsprechenden Baugebiete aufgrund der von Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen festzuschreiben.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete sind auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ Emissionskontingente so festzulegen und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festzuschreiben, dass die jeweils zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte auf die einzelnen Teilflächen im Planungsgebiet selbst sowie in den benachbarten Nutzungsgebieten eingehalten werden.

Des Weiteren ist der Planungsgrundsatz zu beachten, nach dem die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte in aneinandergrenzenden Baugebieten sich in der Regel um 5 dB(A) unterscheiden sollen.

Im Hinblick des o.g. nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Optimierungsgebots ist im Vollzug zu prüfen, ob der Konflikt zwischen den beiden Nutzungen durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemindert werden kann.

Bezüglich der Planung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Umgebung von Sportanlagen sowie von Freizeit- und Erholungseinrichtungen, ebenso im umgekehrten Fall wird auf die 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) und auf die Freizeitlärm – Richtlinie, veröffentlicht in der Neuen Zeitschrift für Verwaltungsrecht 1997, Heft 5, S. 469 - 471 sowie auf die aus diesen Gesetzlichkeiten bzw. Sachverständigenäußerungen ergebenden Verpflichtungen für den Betreiber verwiesen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
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. (X) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der geplante Flächennutzungsplan überschneidet sich mit den Geltungsbereichen

- des Naturschutzgebietes (NSG) Nr. 154 „Sümpfe und Wälder bei Klosterlausnitz“ (Thüringer Verordnung über das Naturschutzgebiet „Sümpfe und Wälder bei Bad Klosterlausnitz“ vom 25.08.2015)
- des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 037 „Zeitgrund“, (Beschluss des Rates des Bezirks Gera v. 19.05.1958)
- der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) Nr. 136 „An den Ziegenböcken“, Nr. 137 „Am Schwertstein – Himmelsgrund“ und Nr. 138 „Zeitgrund – Teufelstal – Hermsdorfer Moore“ (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen)

Die Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Sümpfe und Wälder bei Klosterlausnitz“ ist nordöstlich der Autobahnauffahrt Bad Klosterlausnitz fehlerhaft. Die nachrichtliche Übernahme muss korrigiert werden.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
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

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Zur Aufstellung eines *gemeinsamen* Flächennutzungsplans

Hier soll nach der Angabe der Überschrift ein *gemeinsamer* Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bad Klosterlausnitz und die Stadt Hermsdorf aufgestellt werden. Gemeinsame Flächennutzungspläne werden in § 204 Abs. 1 BauGB und § 205 BauGB geregelt. Das planerische Interesse, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen, liegt auf der Hand: für das nach Z 2.2.9 LEP 2025 ausgewiesene teilfunktionale Mittelzentrum soll nach dem Grundsatz 2.2.4 des LEP 2025 ein gemeinsamer Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB oder nach § 205 BauGB aufgestellt werden. Dabei soll aus den Flächennutzungsplan-Darstellungen hervorgehen, wie sich die Gemeinden, die in einem engen siedlungsstrukturellen Zusammenhang stehen, mit ihren Funktionen komplementär ergänzen und es soll deutlich werden, wie die beiden Gemeinden hinsichtlich einzelner zentralörtlicher Funktionen kooperieren.

Diesbezüglich ist in dem Grundsatz G 1-15 des RP-O vorgegeben, dass in Hermsdorf eine weitere Profilierung des Industriestandorts sowie der Ausbau der außeruniversitären Forschung und Entwicklung und dass in Bad Klosterlausnitz ein Ausbau der Kurortfunktion erfolgen soll. Nach der Aussage in der Begründung, S. 25 ist Hermsdorf insofern auf die Förderung der regionalen Wirtschaftskraft ausgerichtet, während das Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz für die Bedarfsdeckung in den Bereichen der sozialen Infrastruktur, der Daseinsvorsorge sowie im Erholungs- und Freizeitsektor bedeutend ist.

Diese Aufgabenteilung zwischen beiden Kommunen spiegelt sich grundsätzlich auch in der Darstellungsebene des Flächennutzungsplans wieder. Fraglich bleibt in den Planunterlagen des Vorentwurfs jedoch, nach welcher Rechtsgrundlage die interkommunale Planung hier vorgenommen werden soll. So ist unklar, ob es sich nur um „additive“ auf einem Blatt zusammengefügte und nach § 2 Abs. 2 BauGB intensiv abgestimmte, im Übrigen aber selbständige Flächennutzungspläne handelt, oder ob eine formelle gemeinsame Flächennutzungsplanung nach § 204 BauGB oder nach § 205 BauGB angestrebt wird. Da die im Folgenden aufgeführten verschiedenen Möglichkeiten einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung mit unterschiedlichen Anforderungen und Rechtsfolgen verbunden sind, müssen sich die Gemeinden klar darüber sein, welche Möglichkeit hier ergriffen werden soll.

Bereits in der letzten Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 18.10.2016, Anlage Nr. 6 wurden die verschiedenen Möglichkeiten und Rechtsfolgen einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung nach § 204 BauGB oder nach § 205 BauGB vorgestellt. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass aus dem Flächennutzungsplan und der Begründung nicht hervorgeht, ob eine dieser Möglichkeiten hier genutzt werden soll und um welche Art der gemeinsamen Flächennutzungsplanung es sich handelt. Im Hinblick darauf, dass die Flächennutzungen beider Kommunen einerseits durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse sowie durch einen Ausgleich der verschiedenen Belange entsprechend der unterschiedlichen Aufgaben beider Kommunen bestimmt werden und unter der Annahme, dass andererseits das Interesse beider Kommunen besteht, eine größtmögliche Flexibilität bezüglich der Bindungswirkung der Flächennutzungsplandarstellungen zu erhalten, wird empfohlen, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufzustellen.

Die beteiligten Gemeinden vereinbaren in diesem Fall durch einen gesonderten übereinstimmenden Beschluss, welche räumlichen und sachlichen Teilbereiche der Bindungswirkung unterliegen sollen. (Die Vereinbarung wird als Zweckvereinbarung gem. § 7 KGG getroffen. Sie ist nach § 11 Abs. 1 KGG anzeigepflichtig.)

Im Hinblick der vorgegebenen regionalplanerischen Aufgabenteilung sollten sich beiden Gemeinden auf ein gemeinsames Wohn- und Gewerbeflächenkonzept verständigen. Darüber hinaus sollte sich die Bindungswirkung auch auf die den Einzelhandel betreffenden Darstellungen beziehen. (Im Rahmen des zuletzt von der Stadt Hermsdorf aufgestellten Bebauungsplans zum Sondergebiet an der Eisenberger Straße wurde deutlich, dass das Nahversorgungskonzept beider Gemeinden aufeinander bezogen ist.) Sinnvoll ist es darüber hinaus, auch ein gemeinsames Ausgleichsflächenkonzept aufzustellen, um im Planvollzug unter erleichterten Bedingungen auf Ausgleichsflächen auch in dem Gebiet der jeweiligen benachbarten Gemeinde zurückgreifen zu können. Schließlich sollte auch die (die Hoheitsgebiete beider Kommunen betreffende) südliche Ortsumgehung von Bad Klosterlausnitz in die Bindungswirkung des gemeinsamen Flächennutzungsplans einbezogen werden.

Insofern wäre hier festzulegen, dass alle sachlichen und räumlichen Teilbereiche, die Darstellungen von zentralen Versorgungsbereichen, von dem Einzelhandel dienenden Sondergebieten, von Gewerbe- und Wohnbauflächen, von Verkehrsflächen zur geplanten südlichen Ortsumgehung Bad Klosterlausnitz sowie von Entwicklungsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB betreffen, der gemeinsamen Bindungswirkung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegen. In einem Textvermerk auf dem Flächennutzungsplan müssen alle Flächennutzungsplan-Darstellungen, die der gemeinsamen Bindungswirkung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegen sollen, rechtseindeutig genannt werden.

Auch wenn beide Flächennutzungspläne auf einem Plandokument zusammengefasst wurden, liegen im Fall der Planung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB verfahrensrechtlich zwei *verschiedene Flächennutzungspläne* vor, die allerdings bezüglich der auf die räumlichen und sachlichen Teilbereiche beschränkten Bindungswirkung aneinander „gekettet“ sind. Alle verfahrensleitenden Beschlüsse werden von beiden beteiligten Gemeinden gefasst. Dabei müssen die Entwurfs-, Abwägungs- und Feststellungsbeschlüsse, die die der Bindungswirkung unterliegenden Darstellungen betreffen, übereinstimmend gefasst werden. (Die auf dem Flächennutzungsplan anzubringenden Verfahrensvermerke erfolgen getrennt für beide Gemeinden.)

Darüber hinaus muss aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans direkt zu entnehmen sein, wie sich das Hoheitsgebiet der Gemeinde Bad Klosterlausnitz von dem Hoheitsgebiet der Stadt Hermsdorf abgrenzt. Diesbezüglich ist das hier verwendete Planzeichen („dünne Balkenlinie“), das durch das Plangebiet beider Kommunen verläuft, gem. § 2 Abs. 4 PlanZV ergänzend als „Abgrenzung des Gemeindegebietes Bad Klosterlausnitz von dem Stadtgebiet von Hermsdorf“ ergänzend zu erläutern. (Eine Erklärung des Planzeichens fehlt in vorliegender Planzeichenerklärung.)

Für die der Bindungswirkung unterliegenden sachlichen und räumlichen Teilbereiche kann der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan im Planvollzug von den beteiligten Gemeinden *nur gemeinsam* aufgehoben, geändert oder ergänzt werden. Dies gilt unabhängig davon, auf welchem Hoheitsgebiet die Änderung oder Ergänzung liegt.

2. Zur Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB

Nach Aussage in der Begründung, Pkt. 2.6.2, S. 54, 55 befinden sich im Plangebiet innerstädtische Konzentrationen von Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungen. Diese befinden sich im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz im Bereich der Eisenberger Straße, der Jenaischen Straße sowie im Bereich des Marktes und im Stadtgebiet von Hermsdorf entlang der Naumburger- und Eisenberger Straße sowie an der Alten Regensburger Straße, an der Bergstraße und an der Schulstraße. Sowohl in der Gemeinde Bad Klosterlausnitz als auch in der Stadt Hermsdorf liegen nach Aussage der Begründung allerdings erhebliche Leerstände von Einzelhandelsgeschäften vor.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind die Belange zur Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie zur verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu berücksichtigen. Zur angemessenen Berücksichtigung dieses Gebotes sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanung folgende Planüberarbeitung vorgenommen werden:

- Die zentralen Versorgungsbereiche sind ergänzend nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB darzustellen. Dies gilt einerseits für die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche. (Auch das sich in städtebaulich integrierter Lage befindende Brückencenter stellt ggf. einen zentralen Versorgungsbereich dar¹.) Es ist zudem zu prüfen, ob ggf. Nahversorgungszentren ergänzend darzustellen sind. Bezüglich der Aussage in der Begründung, Globus läge „in der Innenstadt“ weisen wir darauf hin, dass es sich hier nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt.

Zentrale Versorgungsbereiche betreffen Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentrationen innerhalb der städtebaulich integrierten Lage mit einer entsprechenden Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich. Darüber hinaus müssen weitere Anforderungen erfüllt sein (vgl. hierzu u.a.. BVerwG, Beschlüsse vom 12.07.2012 – 4 B 13.12 und vom 12.02.2009 – 4 B 5.09). Wir empfehlen, die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage der hierzu ergangenen Rechtsprechung abzugrenzen. Diesbezüglich bietet es sich auch an, die zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu identifizieren.

- Baugebiete zugunsten des großflächiger *zentrenrelevanter* Handel sind grundsätzlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche darzustellen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in städtebaulich integrierter Lage (also verbrauchernah innerhalb von Wohn- und gemischten Bauflächen) allenfalls dann eine Ausweisung erfolgen, wenn die Nahversorgung dadurch verbessert werden kann, und wenn das großflächige Angebot zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungspotentiale) führt.

¹ Die auf S. 71 (Tabelle) enthaltenen Angaben in der Begründung zu den im Brückencenter vorhandenen Bestandsnutzungen sowie zu den nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind nicht ausreichend. Hier wird nur auf das „Brückencenter mit Rewe“ verwiesen.

Bezüglich der im Flächennutzungsplan-Vorentwurf im Stadtgebiet von Hermsdorf dargestellten Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ im nördlichen Gebiet der Waldsiedlung (Aldi) und westlich der Eisenberger Straße (Brückencenter mit Rewe) ist festzustellen, dass sich diese Sondergebiete *innerhalb* einer städtebaulich *integrierten* Lage befinden. Das im südlichen Stadtgebiet zwischen der Autobahn und der Rodaer Straße dargestellte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (Globus) und das östlich der Eisenberger Straße dargestellte Sondergebiet (Lidl) liegen hingegen nur bedingt in einer städtebaulich integrierten Lage.

Im Sinne der nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB zu berücksichtigenden Belange sollten die Zweckbestimmungen zu den Aldi, Lidl betreffenden Sondergebieten durch die Ergänzung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“ konkretisiert werden. Für das Sondergebiet Globus ist ebenfalls eine entsprechende Konkretisierung entsprechend der angebotenen Kernsortimente „Lebensmittel, Bau- und Gartenmarkt“ angezeigt. (Ob eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt, ist zu prüfen.²)

- In der Begründung fehlen ausreichende Erläuterungen zu dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das dem Flächennutzungsplan zur Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 4, 8a BauGB zugrunde liegt. Die Aussagen, S. 54, 55 zur Erläuterung der Sondergebiete Einzelhandel sind nicht ausreichend. Bezüglich des Berücksichtigungsgebotes zur Sicherstellung eines verbrauchernahen Nahversorgungsangebotes fehlen insbesondere Darlegungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung von Bad Klosterlausnitz: mit nahversorgungsrelevanten Waren: Im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz wurden keine Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Bebauungsplanung, die zur Baurechtschaffung des Lidlmarktes in der Eisenberger Straße im Jahr 2017 / 2018 erfolgte, wurde auch mit der erforderlichen Versorgung der in Bad Klosterlausnitz wohnenden Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Waren gerechtfertigt. Aus gesamtgemeindlicher Perspektive ist dieser Planungsansatz zu untersetzen. In diesem Zusammenhang ist zudem auch auf den in der Nachbargemeinde Weißenborn ansässigen (städtebaulich integrierten) Diskamarkt hinzuweisen, der sich unmittelbar an der nördlichen Gemeindegrenze von Bad Klosterlausnitz befindet und offenbar neben der Nahversorgung der Wohnbevölkerung von Weißenborn auch der Nahversorgung der Wohnbevölkerung von Bad Klosterlausnitz dient.

² Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende sortimentsbezogene Konkretisierung der Zweckbestimmung für die Sondergebiete, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegende großflächige Einzelhandelsstandorte betreffen, den *Grundzügen* zur dargestellten Art der Bodennutzung im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB entspricht. (Welche Darstellungen zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung gehören, hängt nicht von dem Grad ihrer Bestimmtheit, sondern davon ab, ob sie den Bezug zur jeweiligen städtebaulichen Konzeption „für das ganze Gemeindegebiet“ wahren (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.08.2005 – 4 C 13.04), Allerdings dürfen Darstellungen nicht so konkret und so detailliert sein, dass für eine planerische Entwicklung im Bebauungsplanverfahren kein Raum bleibt; die Darstellung von maximalen Verkaufsflächen ist in einem Flächennutzungsplan regelmäßig nicht möglich vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08). Die Darstellungen zur sortimentsbezogenen Zweckbestimmung der Sondergebiete Einzelhandel rechtfertigen sich hingegen insbesondere aufgrund der gesamtstädtischen Relevanz des Gebotes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.)

- Im Hinblick der nicht integrierten Lage der dargestellten *gewerblichen* Bauflächen sollte im Flächennutzungsplan im Sinne des Berücksichtigungsgebotes des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ergänzend dargestellt werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Angeboten nicht zulässig sind. Dies gilt zumindest für die gewerblichen Bauflächen, in denen eine entsprechende Ansiedlung zur Abschöpfung der Agglomerationsvorteile zu befürchten ist. (Diesbezüglich kann die Erklärung der Planzeichen 1.3, 1.3.1 und 1.3.2 durch die Angabe „Gewerbegebiete / Industriegebiete ohne Einzelhandel“ erweitert werden oder es können nach § 2 Abs. 2 PlanzV ergänzende Planzeichen (z.B. durch eine Schraffur / Punktierung der entsprechenden gewerblichen Baufläche) verwendet werden.)³

3. Zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Nach den Angaben in der Begründung, Pkt. 2.5.2, S. 43 hatten die beiden Kommunen Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz im Basisjahr 2016 11.250 Einwohner. Auf Grundlage der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBv) wird für das Prognosejahr 2035 ein erheblicher Rückgang auf 7.651 Einwohner vorher gesagt (vgl. S. 43).⁴

Trotz dieses Bevölkerungsrückgangs und eines erheblichen Wohnungsleerstandes von insgesamt 457 Wohneinheiten (vgl. S. 46) wird in der Begründung, S. 51 (Pkt. 2.5.3) von einem Neuausweisungsbedarf von insgesamt ca. 15 ha Wohnbauflächen für Sonderwohnformen (wie Pflegeheime auf 0,5 ha), für Mehrfamilienhäuser (auf 0,84 ha) sowie für Einfamilienhäuser (auf 13,25 ha) ausgegangen und zwar *zusätzlich* zu den vorliegendem Potentialflächen mit bereits bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB und § 30 BauGB, die hier in einem erheblichen Ausmaß für 541 Wohneinheiten vorliegen (vgl. S. 48). Nach Aussage der Begründung, S. 52, 67 erfolgte auf Grundlage dieser Bedarfsermittlung eine Neuausweisung von einer insgesamt 12,88 ha großen Wohnbaufläche.⁵

³ Auch diese konkretisierte Darstellung der gewerblichen Bauflächen wahrt den Bezug zum ganzen Gemeindegebiet und entspricht einem Grundzug zur Art der Bodennutzung. Sie ist mit der Vorgabe im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB verbunden, Gewerbegebiete mit entsprechendem Einzelhandelsausschluss nach § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zu entwickeln.

⁴ Die auf S. 44, 45, S. 50 enthaltene Aussage, die Problematik des Bevölkerungsrückgangs und insbesondere der Überalterung lasse sich durch einen gezielten Zuzug von im neu ausgewiesenen Industriegroßstandort „Ost III“ arbeitenden Arbeitskräfte abmindern, ist zu hinterfragen. Untersuchungen zeigen, dass qualifizierte Arbeitskräfte ihren Wohnort in größeren Städten regelmäßig beibehalten und zu den Arbeitsorten pendeln. Die von der TLS abweichende Bevölkerungsprognose, auf S. 44 als Trendszenario bezeichnet, ist daher nicht gänzlich nachvollziehbar. Sie als Fortsetzung des Trends zu bezeichnen, ist zudem fraglich, da die kurzzeitige Bevölkerungszunahme in Bad Klosterlausnitz insbesondere durch die Eröffnung von Pflegeheimen verursacht war. Auch wenn die Annahme, S. 68, es bestehe aus Gründen des Arbeitsplatzangebotes am Industriegroßstandort „Hermsdorf Ost III“ ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen, grundsätzlich somit nicht gerechtfertigt ist; ist festzustellen, dass eine zusätzliche Ausweisung von 1,5 ha innerhalb eines siedlungsstrukturell bereits vorgeprägten Bereichs nicht erheblich ins Gewicht fällt (vgl. hierzu auch Pkt. 4 in dieser Anlage 6)

⁵ Vgl. hierzu allerdings widersprüchliche Angabe, S 67 wonach unter Bezugnahme auf Pkt. 2.5.3 der Begründung ein Entwicklungsbedarf für Wohnbauflächen von 9,86 bestehe. Woraus sich diese Flächenangabe ergibt, erschließt sich aus der Begründung nicht.

Eine haushaltsorientierte Wohnbauflächenbedarfsprognose erfolgte nicht.⁶ Die Wohnbauflächenermittlung erfolgte dabei *ausschließlich* durch Fortschreibung der zwischen 2007 und 2016 neu fertig gestellten Wohneinheiten in Wohngebäuden von insgesamt 245 WE in beiden Kommunen. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die prognostizierte Rückläufigkeit der Bevölkerung⁷ allerdings berücksichtigt. Im Mittel sei bis zum Prognosejahr davon auszugehen, dass 1.000 Einwohner 2,18 Wohneinheiten auf neu ausgewiesener Wohnbaufläche benötige (vgl. S. 48).

Die Bedarfsermittlung, die auf Grundlage einer Fortschreibung der Baufertigstellungen unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs erfolgt, ist grundsätzlich nur plausibel, wenn sie auf die zwischen 2007 – 2016 fertig gestellten Wohnungen abstellt, die nicht im Bestand, sondern unter Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücksfläche erfolgten. Andernfalls kann eine Fortschreibung nicht Grundlage einer entsprechenden Bauflächenbedarfsermittlung sein. Ob die Baufertigstellungszahlen auch Fertigstellungen im Bestand, also Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken betreffen, geht aus der auf S. 48 enthaltenen Übersicht der Bautätigkeit nicht hervor.

Soweit im Flächennutzungsplan eine Neuausweisung von Baugebieten für die Wohnnutzung im geringen Umfang dargestellt wird, ist es im Übrigen grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn eine Bedarfsermittlung auf Grundlage von allgemeinen Annahmen zur Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit im Wohnungsbaubereich erfolgt, die mit dem zu erwartenden Bevölkerungsrückgang rückgekoppelt ist. Werden entsprechende Baugebiete jedoch, wie hier, in erheblichen Größenordnungen neu ausgewiesen, dann reichen entsprechende Ermittlungen auf Grundlage einer entsprechenden Fortschreibung nicht aus, diese Neuausweisungen zu rechtfertigen.

Ein Flächennutzungsplan, der ein Überangebot an Wohnbauflächen darstellt, wird seiner in § 1 Abs. 1, 3 BauGB verankerten Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzubereiten und zu leiten, nicht gerecht.⁸

Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Hermsdorf bereits jetzt ein erheblicher Wohnungsleerstand von 491 Wohnungen vorliegt (vgl. S. 46). Zwar betrifft der Leerstand insbesondere den Geschosswohnungsbau der Wohnungsgesellschaft und Wohnungsgenossenschaft. Hier liegen nach Aussage der Begründung, S. 46 368 Wohnungen leer, allein in der im Norden des Stadtgebietes von Hermsdorf gelegenen Waldsiedlung stehen nach Aussage der Begründung über 20% aller Wohnungen leer.

⁶ Bezüglich des Bevölkerungsrückgangs wurde das in der Begründung, S. 44 enthaltene sog. Trendszenario zugrunde gelegt (s. hierzu Fußnote 4 oben).

⁷ entsprechend des Trendszenarios, s. Fußnote 4

⁸ Im Flächennutzungsplan ist die Art der Bodennutzung gem. § 5 Abs. 1 BauGB nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Die Ermittlung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen kann nur auf Grundlage einer methodisch einwandfreien Prognose für einen überschaubaren Zeitraum von 10 – 15 Jahren unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale erfolgen. Für die Ausweisung von Reserve- oder Vorratsflächen bzw. für eine „Eventualplanung“ ist kein Raum. Vielmehr ist zu verlangen, dass bei der Prognose des Bedarfs stets die Möglichkeit in den Blick genommen wird, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan in konkrete Bebauungspläne umgesetzt werden (VG Dessau Urteil vom 31.05.2000 –1 A 464/99 DE).

Wird festgestellt, dass „der Geschosswohnungsbau immer schlechter angenommen wird“, wie auf S. 46 ausgesagt, so ist *nicht unabhängig von der Flächennutzungsplanung* „über einen Rückbau ... nachzudenken“ (vgl. S. 46, 49). Bei entsprechend hohem strukturellen Leerstand sind vielmehr die Rückbaukonzepte, die auf eine „Schrumpfung von außen nach innen“ abzielen, der Darstellung von Wohnbauflächen in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus zugrunde zu legen. Wenn nach den Rückbaukonzepten die bisher wohngenenutzten Bereiche bis zum Planungshorizont vom Markt genommen werden sollen und somit dauerhaft nicht wieder für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen, dann sind diese Flächen nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern z.B. als Grünfläche darzustellen. Besteht in Teilbereichen eine diesbezügliche Unsicherheit, kommt es auch in Betracht, die Wohnbauflächen, für die Rückbaukonzepte aufgestellt wurden oder werden sollen, von der Flächennutzungsplanung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB auszunehmen.

Darüber hinaus sind die in rechtskräftigen Bebauungsplänen für den Geschosswohnungsbau festgesetzten Wohnbauflächen, die noch nicht vollzogen wurden, im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere den Bebauungsplan „Tridelta I“, der im Norden angrenzend an den bestehenden Waldflächen erhebliche Potentialflächen für einen 4 – 5 geschossigen Wohnungsbau enthält. Wir empfehlen, diese Flächen aus dem Bebauungsplan auszuklammern und nicht mehr als Wohnbaufläche darzustellen.⁹

Erfolgt hingegen eine Darstellung von Wohnbauflächen in Gebieten mit erheblichen Wohnungsleerstand und mit geplantem Geschosswohnungsbau, so muss davon ausgegangen, dass diese Flächen *voll umfänglich* als Potentialflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere ist es nicht nachzuvollziehen, Wohnbauflächen mit erheblich leer stehendem Wohnungsbestand nur zur Hälfte als Potentialflächen einzubeziehen, wie nach den Angaben, S. 46 erfolgt. Es handelt sich hier nicht um Baulücken, die im Rahmen von § 34 BauGB für den Wohnungsbau nicht vollständig mobilisierbar sind, sondern um bereits fertig gestellte Wohnungen. Grundsätzlich ist der Wohnungsbestand zu nutzen, bevor neue Wohnbauflächen andernorts ausgewiesen werden.

Darüber hinaus ist die auf S. 46, 47 getroffene Annahme einer zu berücksichtigenden „1% Leerstandsreserve“, die zu einem zusätzlichen Bedarf von neu auszuweisenden Wohnbauflächen führt, fraglich. Unabhängig davon, dass die hohe Anzahl leer stehender Wohnungen die zum Funktionieren des Wohnungsmarktes erforderliche Mobilisierungsreserve bereits übersteigt, so ist zudem zu berücksichtigen, dass eine erhöhte Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau regelmäßig dazu führt, dass sich der Anteil an mobilisierten Baulücken, die hier nur hälftig als Potentiale berücksichtigt wurden, weiter erhöht und von daher auch für den Sektor des Einfamilienhausbaus ein Funktionieren des Baugrundstücksmarktes sicher gestellt ist.

Die Angaben, S. 47 zu den nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken sind zudem nicht gänzlich nachvollziehbar. Zwar ist es grundsätzlich gerechtfertigt, anzunehmen, dass etwa nur 50% der nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken für den Wohnungsmarkt mobilisiert werden können, wenn es sich um Baulücken im Eigentum Dritter handelt. Zum Teil wurden hier jedoch Flächen als Baulücken angesehen, bei denen es sich um Neuausweisungen handelt (wie z.B. die im Beiplan 1 in Bad Klosterlausnitz bezeichnete Fläche Nr. 6).

⁹ Im Gegensatz dazu bietet sich eine Rücknahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brückencenter“ gelegenen Bauflächen, auf denen Baurecht für den Geschosswohnungsbau besteht, nicht an, da sich diese innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs befinden.

Für Neuausweisungen kann nicht angenommen werden, sie ständen nur hälftig für den Wohnungsbau zur Verfügung; eine Ausweisung von Reserveflächen ist im Flächennutzungsplan unzulässig.¹⁰ Darüber hinaus ist zumindest für das Gemeindegebiet in Bad Klosterlausnitz festzustellen, dass mehr nach § 34 BauGB bebaubare Baulücken vorliegen, als angegeben (vgl. z.B. locker bebaute Fläche südlich des Bebauungsplans „Am Buchberg“).

Auch die Angabe zu den in den Bebauungsplänen vorliegenden Potentialen sind nicht gänzlich nachvollziehbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Holzwerke“, in dem 50 Wohneinheiten realisiert werden können, ist zum Zeitpunkt des Basisjahrs 2016 nicht bebaut. Auch wenn bereits 20 Baugrundstücke zum aktuellen Zeitpunkt verkauft wurden, können diese nicht von den Potentialflächen abgezogen werden, da diese Grundstücke für den (auf Grundlage der fortgeschriebenen Baufertigstellungen) ermittelten Bedarf zur Realisierung von Wohngebäuden zur Verfügung stehen. (Nur wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan die 20 verkauften Baugrundstücken mit einem fertig gestellten Wohngebäude bebaut sind, wäre ein entsprechender Abzug denkbar (vgl. hierzu § 214 Abs. 3 BauGB.)

Soweit es hier einen erheblichen Wohnbauflächenbedarf zu rechtfertigen gilt, ist dieser auf Grundlage einer nachvollziehbaren Prognose zu untersetzen. Die Angaben in der Begründung zum Vorentwurf entsprechen aus o.g. Gründen nicht den nach § 5 Abs. 1 BauGB zum Nachweis der Bedarfsgerechtigkeit der ausgewiesenen Wohnbauflächen. Wir empfehlen den Wohnbauflächenbedarf durch eine *haushaltsorientierte* Prognose zu ermitteln (vgl. dazu Anlage).

4. Zu den Darstellungen der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Übrigen:

Für den nach einer nachvollziehbaren Wohnbauflächenbedarfsprognose ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind auf Grundlage einer aus gesamtgemeindlicher Perspektive durchgeführten Standortalternativenprüfung die Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen darzustellen, die im städtebaulichen Sinne am besten geeignet sind. Bei der Bewertung der Bauflächen im Rahmen der Alternativenprüfung sind folgende Kriterien insbesondere relevant:

- die bauliche und siedlungsstrukturelle Vorprägung des Standortes vor dem Hintergrund der Berücksichtigungsgebote zum Vorrang der Innenentwicklung und des Bodenschutzes sowie zu den Belangen des Landschaftsbildes nach § 1a Abs. 2, 3 BauGB
- die ökologische Ausstattung des Standortes und Nähe des Baugebietes zu einer ökologisch hochwertigen Fläche vor dem Hintergrund des Vermeidungsverbotes nach § 1a Abs. 3 BauGB und des Berücksichtigungsgebotes der Umweltbelange nach § 1 Abs: 6 Nr: 7 BauGB
- die Immissionsbelastung vor dem Hintergrund des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG
- sonstige wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Belange nach dem jeweiligen Fachrecht.

¹⁰ S. hierzu unter Fußnote 8

Nach diesen Kriterien sind die geplanten neu ausgewiesenen Wohnbauflächen – unabhängig von der Frage, ob sie aus gesamtgemeindlicher Perspektive auch bedarfsgerecht sind - wie folgt zu beurteilen:

- a) Die im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz dargestellte Wohnbaufläche südlich der Straße „Büttelbaum“, die sich südwestlich des Bebauungsplans „Am Buchberg“ befindet und die im Beiplan 1 als „Baulücke“ 6 gekennzeichnet wurde, stellt eine Neuausweisung dar. Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB besteht hier nicht. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Insbesondere liegt aufgrund der Flächengröße keine „Baulücke“ mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB vor. Die Fläche ist siedlungsstrukturell geprägt und in städtebaulicher Hinsicht grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.
- b) Die dargestellten Wohnbauflächen „Talweg“ (Bad Klosterlausnitz) und „Revitalisierungsfläche Kirchenholzsiedlung“ (Stadt Hermsdorf) (auf S. 51 als Flächen 2, 3 bezeichnet) eignen sich grundsätzlich für den Wohnungsbau. Die Fläche 2 „Talweg“ ist weitgehend siedlungsstrukturell geprägt. Die Fläche 3 „Revitalisierungsfläche Kirchenholzsiedlung“ liegt innerhalb des Siedlungsgefüges und ist somit baulich geprägt. Im Hinblick darauf, dass die vorgelagerte Kirschholzsiedlung wesentlich näher zur Autobahn liegt, werden die immissionsschutzrechtlichen Belange hier zudem nur bedingt berührt. Die Nachnutzung einer Gewerbebrache im Bereich der Fläche 3 hat hinsichtlich des geforderten Vorrangs der Innenentwicklung Priorität. (Baurecht kann hier beschleunigt durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB geschaffen werden.)
- c) Die im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz dargestellte Wohnbau-Erweiterungsfläche zwischen der Straße „Am Bad“ und der Bergstraße (auf S. 51 als Fläche 1 bezeichnet) weist eine erhebliche Größe auf und ist siedlungsstrukturell nur teilweise geprägt. Für ein hochwertiges Wohnbauflächenangebot, das sich gut vermarkten lässt, ist sie grundsätzlich geeignet. Im Hinblick der offensichtlich über den Bedarf hinausgehenden gesamten Wohnbauflächenausweisung empfehlen wir, die Flächenausweisung auf Grundlage eines kostengünstigen Erschließungskonzeptes, das gut in das topographisch bewegte Gelände eingebunden wird, zu überprüfen und entsprechend zu verkleinern.
- d) Die im Stadtgebiet von Hermsdorf dargestellte Wohnbaufläche östlich der Bergstraße und südlich der Kochwinkelgasse (auf S. 52 als Fläche 4 „Revitalisierungsfläche Bergstraße“ bezeichnet) betrifft zwar eine ehemalige gewerblich genutzte Baufläche, die bereits beräumt ist. Sie greift jedoch in siedlungsstruktureller Hinsicht in östliche Richtung in den landschaftlichen Freiraum hinein. Eine Wohnbebauung sollte nicht über den Siedlungsrand, (der durch die nordöstlich sich anschließende Bebauung gebildet wird) hinausgehen. (Die Restfläche kann z.B. zur Unterbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs genutzt werden. Durch eine entsprechende östliche Eingrünung des Wohngebietes wird der Wohnwert insbesondere durch die Verminderung der Blickbeziehung auf das an der Autobahn gelegene Gewerbegebiet „Ost I“ verbessert.)
- e) Die dargestellte Wohnbaufläche beidseitig der Straße „Am Neuen Haus“ im südöstlichen Stadtgebiet von Hermsdorf (auf S. 52 als Fläche 5 bezeichnet) sollte (bis auf eine kleine baulich geprägte Fläche auf der nördlichen Straßenseite gegenüberliegend der bereits vorhandenen Bebauung) herausgenommen werden.

Unabhängig davon, dass sie in siedlungsstruktureller Hinsicht problematisch ist, da sie zu einer weiteren Zersiedlung am südöstlichen Ortsrand führt, berücksichtigt das weitere Heranrücken der Wohnbaufläche an die Autobahn und den geplanten 50 ha großen Industriegroßstandort auch das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ungenügend. (Auf der o.g. kleinen baulich geprägten Fläche auf der nördlichen Straßenseite kann hingegen Baurecht nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für ein Wohngebäude geschaffen werden.)

- f) Die auf S. 52 als Fläche 6 bezeichnete im Stadtgebiet von Hermsdorf gelegene Fläche „nördlich der Schulstraße“ wurde nicht, wie auf S. 52 und 67 angegeben, als Wohnbaufläche, sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Aussage S. 69 soll sie als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Gleiches gilt für die im Beiplan 1 blau umgrenzte Fläche mit der roten Ziffer 7 zwischen der Straße des Friedens im Norden und dem Amselweg im Süden. Beide unbebauten Flächen befinden sich westlich der Schulstraße und sind siedlungsstrukturell geprägt. Durch ihre räumliche Nähe zum Industriepark Tridelta II sind allerdings die immissionsschutzrechtlichen Belange besonders berührt. Die bereits vorhandene Konfliktlage sollte nicht weiter verschärft werden. Zur Erhöhung des Wohnwertes der wohngenutzten Bereiche westlich der Schulstraße bietet es sich daher an, die noch unbebauten Flächen zur Freiraumnutzung und Bepflanzung zu nutzen. (Die entsprechende ökologische Flächenaufwertung kann auch auf Grundlage eines Ökokontos realisiert werden.) Wir empfehlen, im Nahbereich des Industrieparkes Tridelta II Grünflächen im Zusammenhang mit Ausgleichsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 10 BauGB darzustellen.

5. Zur Darstellung der Wohnbauflächen im Übrigen

- a) Die Darstellung der Wohnbaufläche im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Tridelta I sollte im Hinblick des erheblichen Wohnungsleerstandes im Bereich des Geschosswohnungsbaus heraus genommen und als Waldfläche dargestellt werden. Nach dem im Jahr 1997 aufgestellten Bebauungsplan liegt eine Zulässigkeit eines 4 – 5 geschossigen Wohnungsbaus vor, für den allerdings offensichtlich kein Bedarf vorliegt. Daher sollte der Bebauungsplan entsprechend geändert werden (vgl. hierzu unter Pkt. 3 oben).
- b) Die Darstellung einer kleinen Wohnbaufläche nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Muna“ entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung: Der Bestand von zwei einzelnen Wohngebäuden entwickelt eigenen Gebietscharakter. Die vorhandene bauliche Nutzung wird durch das angrenzende Gewerbegebiet mit geprägt. Die Darstellung zur Art der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung des nach § 50 BImSchG geltenden Optimierungsgebotes zu ändern (s. hierzu auch unter Punkt 6 b unten).

6. Zur Darstellung der gemischten Bauflächen im Übrigen

- a) Die Darstellung von gemischten Bauflächen in Bereichen von faktisch bestehenden Wohngebieten ist nicht möglich, da die mit dieser Darstellung verbundene Entwicklungsvorgabe im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB funktionslos wäre.

Im Bereich des im Stadtgebiet von Hermsdorf liegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mischgebiet Ost II“¹¹ wurde im Wesentlichen an der Lahnsteiner Straße ein Wohngebiet realisiert und zwar auch in Bereichen, in denen ein Mischgebiet festgesetzt ist. Nach Aussage der Begründung entstand in dem Gebiet im Jahr 2000 eine Eigenheimbebauung mit 130 Wohneinheiten. Die Aussage in der Begründung, S. 68, es handle sich um ein Mischgebiet, wobei die Wohnbauflächen überwiegen würden, ist nicht nachzuvollziehen.

Das entgegen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung realisierte Wohngebiet kann nicht entsprechend der Festsetzungen als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Für den Flächennutzungsplan ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan maßgeblich. Eine Darstellung von Mischgebieten, die im Hinblick des realisierten Wohngebietes nicht mehr vollzugsfähig ist, kann nicht vorgenommen werden. Die faktischen Wohngebiete sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind den Darstellungen entsprechend anzupassen. Hierfür kommt die Neuaufstellung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren in Betracht. Im Rahmen des Planverfahrens ist u.a. zu klären, ob Schallschutzmaßnahmen zu regeln sind.

- b) Die in der Begründung, S. 69 erläuterte Absicht, die im Beiplan 1 als Flächen 6 und 7 gekennzeichneten Bereiche als urbanes Gebiet zu entwickeln, wird kritisch gesehen. Durch die räumliche Nähe dieser Flächen zum Industriepark Tridelta II sind die immissionsschutzrechtlichen Belange besonders berührt. Die bereits vorhandene Konfliktsituation sollte nicht weiter verschärft werden. Die in der Begründung, S. 68 enthaltene Aussage, es werde auf die „Einschränkung gewerblicher Produktionsprozesse in der Nachbarschaft zu Wohngebietszwecken hingewirkt“ ist in diesem Zusammenhang unklar: Für die angrenzenden Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tridelta II bestehen aufgrund der vorliegenden Genehmigungen und des bestehenden Baurechtes nach § 30 BauGB keine rechtlichen Möglichkeiten, eine entsprechende Einschränkung durchzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für urbane Gebiete in der Nacht der gleiche Schutz wie für Mischgebiete gilt. Es kann kein Baurecht für Wohngebäude geschaffen werden, wenn dieses nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm nicht vollzugsfähig ist. Zur Erhöhung des Wohnwertes der wohngenutzten Bereiche westlich der Schulstraße sollten die noch unbebauten Flächen vielmehr (auf Grundlage eines Ökokontos) als Grünfläche entwickelt und aufgewertet werden. Im Nahbereich des Industrieparkes Tridelta II sollten daher Grünflächen im Zusammenhang mit Ausgleichsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 10 BauGB dargestellt werden.

¹¹ Der Bebauungsplan liegt in der 2002 bekannt gemachten 1. Änderung vor. Die 1. Änderung betrifft die Festsetzung eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes im südwestlichen Geltungsbereich anstelle des hier ursprünglich festgesetzten Mischgebietes. Im Wesentlichen blieb es bei der Festsetzung eines Mischgebietes. Der im Beiplan 1 angegebene Plantitel „Wohn- und Mischgebiet Ost II“ findet sich im Übrigen auf den Rechtsplänen der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1994 und der 1. Änderung aus dem Jahr 2002 so nicht wieder. Der Bebauungsplan trägt sowohl in der Ursprungsfassung als auch in der Fassung der 1. Änderung den Titel „Mischgebiet Ost II“.

- c) Im Bereich der Tankstelle von Globus (westlich der Straße „Am Globus“) liegt eine das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ergänzende Nutzung vor. Die Darstellung einer gemischten Baufläche entspricht nicht der aktuellen Nutzung. Eine gemischte Nutzung ist hier auch nicht entwicklungsfähig. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nach der aktuellen Sach- und Rechtslage vorzunehmen sind (§ 214 Abs. 3 BauGB) ist ergänzend ein Sondergebiet anstelle der gemischten Baufläche darzustellen. Der Bebauungsplan „Globus“ ist im Planvollzug entsprechend zu ändern. Ob auch das Möbelhaus mit Werkstattbereich in das Sondergebiet einbezogen werden sollte (vgl. hierzu Aussage in der Begründung, S. 68), ist zu prüfen.
- d) Im Übrigen täuscht die Darstellung von gemischten Bauflächen im Stadtgebiet von Hermsdorf eine Flexibilität zur Entwicklung von Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten vor; ein entsprechender Spielraum besteht nach den Bestandsverhältnissen allerdings nicht. Kerngebiete im Sinne von § 7 Abs. 1 BauNVO liegen im hier maßgeblichen Plangebiet nicht vor und können auch nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB neu entwickelt werden. Wir empfehlen westlich des Schleifreiserer Weges, des Ziegeleiweges, der Schulstraße und beidseitig der Eisenberger Straße die Darstellung von *Mischgebieten* vorzunehmen.

7. Zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen

- a) Die dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung ist im Bereich der Industriegroßflächen „Hermsdorf Ost III“ zu präzisieren. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 1, der für das Plangebiet des Industriegroßstandortes „Ost III“ maßgeblich ist, wurde aufgrund des nach § 1 Abs. 4 BauGB geltenden Anpassungsgebotes ein „Industriegebiet für die Ansiedlung mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung“ dargestellt. Diese Darstellung sollte entsprechend übernommen werden, um zu verdeutlichen, dass das Gebiet der Deckung des überörtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen dient.

Die kleine Teilfläche des im LEP 2025 und im RP-OT ausgewiesenen Industriegroßstandorts IG „Hermsdorfer Kreuz / Schleifreisen“, die im südwestlichen Geltungsbereich o.g. Flächennutzungsplans (westlich der Autobahn und südlich der K 103) liegt, ist ebenfalls als Industriegebiet mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen (s. hierzu auch Anlage 1, dieser Stellungnahme).

In der Begründung, S. 57 ist ergänzend bezüglich o.g. Industriegroßstandorte zu erläutern, dass diese nicht für den örtlichen Bedarf kleinflächiger Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen und dass im Planvollzug im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend der raumordnerischen Zielstellung eine Mindestgrundstücksfläche festzusetzen ist. Die Aussage, S. 57, in der Gemeinde Hermsdorf ständen 154,4 ha Gewerbefläche zur Verfügung, davon 8,1 ha innerörtliche Gewerbefläche, ohne auf die überregionale Bedeutung der Industriegroßflächen zu verweisen, entspricht nicht den Anforderungen.

- b) Im Hinblick darauf, dass im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Muna“ trotz der im Bebauungsplan „Muna“¹² getroffenen Festsetzung eines Gewerbegebietes tatsächlich keine gewerbliche Nutzung vorliegt, ist im Sinne der immissionsschutzrechtlichen Belange zu prüfen, wie dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG am besten Geltung verschafft werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans die aktuelle bauliche Nutzung als Sachlage nach § 214 Abs. 3 BauGB maßgeblich ist. Es wird empfohlen, die (gewerblich geprägten) wohngenutzten Bereiche im nördlichen Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans sowie westlich angrenzend an den Geltungsbereich (Jugendwaldheim 12) als *Mischgebiet* darzustellen. Im Rahmen der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplanung ist im Planvollzug des Flächennutzungsplans zu prüfen, ob entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.
- c) Die im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Muna“ realisierten großen räumlich zusammenhängenden Photovoltaikfreiflächenanlagen sollten entsprechend der Bestandsnutzung als Sondergebiet „Photovoltaik“ dargestellt werden. Nach Aussage der Begründung, S. 54 ist das Gewerbegebiet „Muna“ (hier als „Jugendwaldheim“ bezeichnet) nur zu 50% ausgelastet. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob über die Flächen mit einer vorhandenen Photovoltaiknutzung hinaus weitere Flächen als Sondergebiet mit einer entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt werden können. Die Nutzung dieser Flächen für ein produzierendes, emissionsträchtiges Gewerbe ist aus gesamtgemeindlicher Perspektive im Hinblick der Waldnähe und der Nähe zum FFH-Gebiet, der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage zu den wohngenutzten Bereichen in Muna sowie im Hinblick darauf, dass im Stadtgebiet Hermsdorf umfangreiche andere gewerbliche Bauflächen vorliegen, die für eine entsprechende Nutzung offen sind, fraglich. Aus diesem Grunde sollte bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine entsprechende Einschränkung erfolgen.¹³ Die in der Begründung, Pkt. 3.5.9, S. 89 enthaltene Aussage, wonach eine Sondergebietsdarstellung zugunsten von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht vorgenommen werden sollte, kann nicht nachvollzogen werden (vgl. hierzu Pkt. 13 u unten).

8.. Zur Darstellung der Sondergebiete „Klinik“ und „Sport“

- a) Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Darstellung eines Sondergebietes „Klinik“ am nordöstlichen Ortsrand von Bad Klosterlausnitz, nördlich des Holzbornweges wurde nicht nachvollziehbar in der Begründung dargelegt und wird daher in Frage gestellt. In der Begründung, S. 72 wird lediglich erläutert, dass die Fläche einem „möglichen Neubau einer zusätzlichen Klinik auf dem Standort des ehemaligen Ferienlagers“ diene.

¹² Maßgeblich ist hier der Bebauungsplan „Muna“ in der Fassung der 1. Änderung, der Ende 2001 bekannt gemacht wurde.

¹³ Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Muna“ stehen nicht im direkten Widerspruch zu einer Darstellung eines Sondergebietes „Photovoltaik“, da eine Photovoltaikfreiflächenanlage im planungsrechtlichen Sinne eine gewerbliche Anlage ist. Soweit aus anderen Gründen ein Änderungsbedarf des Bebauungsplans anliegt, sollte in diesem Zusammenhang dann eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen erfolgen.

Im Bestand liegt eine Waldfläche vor. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von als Wald genutzten Flächen zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Vor diesem Hintergrund unterliegt die geplante Darstellung des Sondergebietes einem erhöhten Rechtfertigungsdruck.

Nicht nachvollziehbar ist, ob die Neuausweisung von einer bereits konkreten Erweiterungsplanung getragen wird, oder ob es sich lediglich um eine „Reservefläche“ handelt, die ausgewiesen wird. Darüber hinaus ist festzustellen, dass im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz im städtebaulichen Sinne unter Berücksichtigung der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Belange wesentlich bessere Flächen vorliegen, die bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt sind (vgl. z.B. Fläche zwischen der Eisenberger Straße und Neuen Straße am nordöstlichen Ortsrand von Bad Klosterlausnitz). Soweit die Erforderlichkeit zur Neuausweisung eines entsprechenden Sondergebietes gerechtfertigt werden kann, ist auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Kriterien (u.a. Umweltbelange, siedlungsstrukturelle Vorprägung, Nähe zu übrigen Klinikstandorten, Flächenverfügbarkeit) zu prüfen, welcher Standort im Gemeindegebiet der bestgeeignete Standort zur Flächenausweisung ist.

- b) Nicht nachvollziehbar ist es zudem, dass in der Begründung, S. 71, 72 die Sondergebiete „Klinik“ unter der Bezeichnung der Zweckbestimmung Sondergebiete „Kur“ bzw. „Kur-Erweiterung“ erläutert wurden. Ein Gebiet, das der Zweckbestimmung „Kur“ unterliegt, unterscheidet sich bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen grundsätzlich von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“. Insbesondere dient ein Sondergebiet „Klinik“, (anders als ein Sondergebiet „Kur“) regelmäßig nicht der Aufnahme von kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie in der Begründung, S. 82 oben unterstellt, soweit nicht gerade ein kommunales Krankenhaus geplant wird. Zu prüfen ist dabei auch ob die Einrichtungen des Rehabilitationszentrums Stadroda Kureinrichtungen darstellen (vgl. hierzu auch Pkt. 13 n) und o) unten).
- c) Die Erforderlichkeit der Darstellung des Sondergebietes „Sportplatz“ nördlich der Siedlung im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz ergibt sich nicht aus der Begründung. Auf S. 71 wird lediglich auf die „vorhandene Nutzungsart“ verwiesen, die sich aus dem Bebauungsplan ergebe, wobei das Gebiet jedoch nicht bebaut sei. Das Plangebiet ist fast 10 ha groß und liegt losgelöst von der bebauten Ortslage im südlichen Gemeindegebiet. Aktuell wird die geplante Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es besteht eine große Entfernung zu den in der nördlichen Ortslage vorhandenen Kureinrichtungen von Bad Klosterlausnitz. Zu den Einrichtungen des Rehabilitationszentrums Stadroda am südwestlichen Ortsrand von Bad Klosterlausnitz liegt zwar eine etwas geringere Entfernung vor. Es ist allerdings nicht plausibel, dass die geplante Sportfläche speziell zur Ergänzung dieser Einrichtungen neu ausgewiesen werden soll.

Soweit in der Begründung auf den Bebauungsplan hingewiesen wird, gemeint ist der am 17.12.1997 bekanntgemachte Bebauungsplan Nr. 75/9/95 „Sportplatz“, ist festzustellen, dass dieser seit über 20 Jahre nicht umgesetzt wurde. Nach § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung im Rahmen des Flächennutzungsplans die Sachlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan maßgebend. Vor diesem Hintergrund ist die Erforderlichkeit einer Darstellung der Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen.

In der Abwägungsentscheidung ist insbesondere das Berücksichtigungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB relevant, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung von als landwirtschaftlich genutzte Flächen zu begründen ist, wobei; den Ermittlungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen sind. Dieser Aspekt wird hier insbesondere wegen der Flächengröße sowie im Hinblick der abseitigen, von der Ortslage losgelösten Lage der geplanten Baufläche berührt.

Unabhängig von der Frage der Erforderlichkeit der Fläche nach § 1 Abs. 3 BauGB und nach § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB ist es auch fraglich, das gesamte Gebiet als Sondergebiet darzustellen, wenn hier tatsächlich auch Grünflächen „Sportanlagen“ geplant sind, die also „grün“ geprägt und nicht voll versiegelt sind (wie z.B. Hartplätze). (Die Darstellung eines Sondergebietes „Sport“ für entsprechende Grünflächen ist besonders im Abgleich zur Darstellung des (voll versiegelten) Hartplatzes nördlich der Hermann-Sachse-Straße als Grünfläche „Sportplatz“ nicht nachvollziehbar, vgl. hierzu auch Pkt. 12 c) unten).

9. Zur Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB verankerten Gebote verpflichten die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind zudem die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dieses gemäß § 3 Abs. 6 ThürNatG zu begründen.

Aus der gesamtgemeindlichen Perspektive ist ein Ausgleichskonzept zu erarbeiten und es sind aufwertungsfähige und (im Planungshorizont des Flächennutzungsplans) vollzugsfähige Ausgleichsflächen zu identifizieren und entsprechend darzustellen. Auf der nachfolgenden Planungsebene können die identifizierten Flächen den Eingriffen bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen und im Rahmen von Fachplanungen sowie auf der Vollzugsebene im Rahmen von ausgleichspflichtigen Außenbereichsvorhaben zugeordnet und vollzogen werden. Nur wenn dem Flächennutzungsplan ein gesamtgemeindliches Ausgleichsflächenkonzept zugrunde liegt, wird dem Berücksichtigungsgebot zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB angemessen Rechnung getragen.

In der Begründung, S. 93 wird darauf hingewiesen, dass das Ausgleichskonzept dem Umweltbericht zu entnehmen sei. Im Umweltbericht, Tabelle 22, S. 83 werden die Maßnahmen des Ausgleichskonzeptes aufgelistet. Die räumliche Lage der Maßnahmeflächen kann auf Grundlage des entsprechenden Eintrags im Beiplan 3 nachvollzogen werden. Diese dem Ausgleichskonzept zugrunde liegenden Maßnahmeflächen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wir empfehlen, die dem Ausgleichskonzept zugrunde liegenden Entwicklungsflächen *differenziert* von den Schutz- und Pflegeflächen durch ein entsprechendes ergänzendes Planzeichen darzustellen. Damit ergibt sich direkt aus dem Flächennutzungsplan, welche Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Dabei sollten die bereits hochwertigen Flächen, die geschützt und gepflegt werden sollen, als „*schwarze T-Fläche*“ dargestellt werden; dieses Planzeichen sollte als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB“ erklärt werden. Flächen, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ökologisch aufgewertet werden sollten als „*rote T-Fläche*“ dargestellt werden; dieses Planzeichen sollte als „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB“ erklärt werden. Soweit einzelne Flächen innerhalb einer Schutzfläche aufgewertet werden sollen, können „schwarze T-Flächen“ auch mit der Darstellung „roter T-Flächen“ überlagert werden.

Straßen- bzw. wegebegleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Hinblick der nach § 5 Abs. 1 BauGB zu beachtenden Maßstabebene des Flächennutzungsplans nicht als Fläche dargestellt werden können, können *linear* durch eine „*schwarze*“ bzw. „*rote*“ *T-Linie* dargestellt werden, je nachdem ob es sich um eine zu erhaltende, oder um eine neu zu entwickelnde Maßnahme handelt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass vorhandene oder geplante Anpflanzungen im Flächennutzungsplan nur dann darzustellen sind, wenn sie einen Grundzug der Bodennutzung betreffen.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass bereits in den Bebauungsplänen festgesetzt bzw. nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgesehene Ausgleichsflächen nicht nachrichtlich zu übernehmen sind, wie auf S. 93 der Begründung ausgesagt. Es handelt sich nicht um eine Fremdplanung im Sinne von § 5 Abs. 4 BauGB. Durch ein nach § 2 Abs. 2 BauGB ergänztes Planzeichen (z.B. „*blaue T-Fläche*“) kann aber in dem Flächennutzungsplan darauf verwiesen werden, dass die entsprechende Ausgleichsfläche bereits Bestandteil einer verbindlichen Planung ist.

In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen Nr. 13.1 der PlanZV Anlage („*rote*“, „*schwarze*“ und „*blaue*“ *T-Fläche*) unter der Rechtsgrundlage § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zu erläutern. Nur wenn es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, die (straßenrechtlich) planfestgestellt ist, ist ergänzend § 5 Abs. 4 BauGB (bei der Erklärung des Planzeichens der „*blauen*“ *T-Fläche*) als Rechtsgrundlage anzugeben.

10. Zur Ermittlung der Bodenbelastung nach § 2 Abs. 3 BauGB zur Kennzeichnungspflicht nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und zur Gefahreinschätzung von bodenbelasteten Flächen nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen *belastet sind*, sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Eine Kennzeichnungspflicht wird nicht bereits dann ausgelöst, wenn die Flächen in einer Altlastenverdachtsliste aufgeführt sind. Die in dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthaltenen Kennzeichnungen der mit umweltgefährdenden Stoffen sind im Einzelnen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu überprüfen. Wurden Flächen im Rahmen der baulichen Nachnutzung bereits saniert, ist regelmäßig keine Kennzeichnung mehr erforderlich, da die mit der Kennzeichnung verbundene Warnfunktion ins Leere laufen würde. Auch die für nicht bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen brauchen nicht nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet zu werden. Auf die nicht zu kennzeichnenden Altlastverdachtsflächen kann hingewiesen werden.

Bezüglich der bodenbelasteten Flächen, die der Kennzeichnungspflicht nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB unterliegen, ist zu prüfen, ob die geplanten Darstellungen von baulichen Nutzungen auf bodenbelasteten Flächen bodenrechtliche Konflikte auslösen. Diesbezüglich besteht eine Nachforschungspflicht der Gemeinde bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (vgl. hierzu auch Thüringer Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten vom 07.01.2002, Thür. Staatsanzeiger 5/2000, im folgenden kurz Altlastenerlass). Nach dem Altlastenerlass gehören zu den „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB“ auch die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genannten *Grünflächen*.

Die zur Gefährdungsabschätzung erforderliche Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials muss in der Begründung nachvollziehbar dargelegt werden. Dabei erschöpft sich eine Gefährdungsabschätzung nicht mit der Feststellung, dass eine nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnende Bodenbelastung vorliegt. Vielmehr hat die Gemeinde für alle der Kennzeichnungspflicht unterliegenden Flächen nach § 2 Abs. 3 BauGB die Bodenbelastung zu ermitteln und zu bewerten, um auf dieser Grundlage eine Abwägungsentscheidung darüber treffen zu können, welche Nachnutzung verträglich ist und ob davon ausgegangen werden kann, dass die dargestellte bauliche Nutzung vollziehbar ist. Regelmäßig kann eine *Gefährdungsabschätzung* im Flächennutzungsplan auf Grundlage einer *Historienrecherche* erfolgen.

In der Begründung, Pkt. 2.7.5 werden die im Plangebiet vorliegenden Altlastenverdachtsflächen tabellarisch aufgeführt. Aus der Spalte „Bemerkung“ geht für einige der Verdachtsflächen hervor, dass der Gefahrenverdacht nicht ausgeräumt werden kann. Aus einer weiteren Spalte „Darstellung im FNP“, ergibt sich nicht, welche Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt wurde, wie nach der Überschrift der Spalte zu vermuten wäre, sondern, ob eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB erfolgte. Weitere Angaben betreffen die Lage und Bezeichnung bzw. den Namen des Verdachtsstandorts, wobei sich aus der Spalte „Namen“ nur teilweise die Vornutzung der Verdachtsfläche ergibt.

Eine Aussage, welche Art der baulichen und sonstigen Bodennutzung im Flächennutzungsplan im Bereich der Altlastverdachtsflächen dargestellt wurde, ergibt sich aus der Tabelle nicht. Auch kann der Tabelle keine Gefährdungsabschätzung entnommen werden, aus der hervorgeht, warum die Plangeberinnen, die Stadt Hermsdorf und die Gemeinde Bad Klosterlausnitz davon ausgehen, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung trotz der vorhandenen Bodenbelastung vollziehbar ist. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die wegen einer Bodensanierung im Verdachtsflächenkataster gelöschten Altlastverdachtsflächen in der Begründung nicht erwähnt werden brauchen, da sie für die nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermittelnde Bodenbelastung gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht mehr relevant ist.

Die in der Begründung, Pkt. 2.7.5 enthaltene Tabelle sollte folgende Spalten enthalten, damit ihr die erforderlichen Aussagen entsprechend o.g. Anforderungen entnommen werden können:

- Spalte 1: Nummer der Bodenbelastungsfläche (im Flächennutzungsplan bzw. im Beiplan sollte die bodenbelastete Fläche unter der gleichen Nummer dargestellt werden)
- Spalte 2: Erläuterung, ob es sich um einen Altstandort oder um eine Altablagerung handelt.

- Spalte 3: Angabe zur Lage der Bodenbelastungs- und Altlastverdachtsfläche (Dabei ist nicht (nur) die Flurstücksnummer, sondern auch eine weitere Ortsangabe (zum maßgeblichen Baugebiet bzw. zur angrenzenden Straße) erforderlich.)
- Spalte 4: Erläuterung der Vornutzung, die die Bodenbelastung verursacht hat
- Spalte 5 Erläuterung zur im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung der Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
- Spalte 6: Erläuterung dazu, ob die Fläche im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet oder ob auf die Fläche im Flächennutzungsplan nur hingewiesen wurde. (Nur Bodenbelastungsflächen für die eine bauliche Nutzung vorgesehenen ist, sind zu kennzeichnen, s.o.)
- Spalte 7: Aussagen zur Gefährdungsabschätzung der Bodenbelastung in Bezug auf die nach dem FNP dargestellten Art der baulichen Nutzung.

Das Fehlen einer differenzierten Gefährdungsabschätzung kann für diejenigen gekennzeichneten Bodenbelastungen akzeptiert werden, die Bauflächendarstellungen *entsprechend der vorhandenen Bestandsnutzungen* betreffen. (Liegt z.B. ein faktisches Mischgebiet oder Wohngebiet mit einer Bodenbelastung vor, und wird das faktisch vorhandene Baugebiet entsprechend dargestellt, kann davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan selbst keinen Konflikt auslöst und die Stadt Hermsdorf bzw. die Gemeinde Bad Klosterlausnitz als Plangeberin insofern auch keine Ermittlungen und Bewertungen zur Bodenbelastung im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB vornehmen muss.) In diesen Fällen sollte aus der Spalte 7 hervorgehen, dass die Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan nach der Bestandsnutzung dargestellt wurde. In den Fällen, in denen die gekennzeichnete Bodenbelastung in einem dargestellten Baugebiet *mit nicht störimpfindlicher Nutzung* (z.B. in einem Industrie- oder Gewerbegebiet) liegt, sind zudem allgemeine Aussagen zur Gefährdungsabschätzung unter Bezugnahme der Vornutzung ausreichend.

Anders verhält es sich jedoch, wenn zu kennzeichnende Bodenbelastungen in neu ausgewiesenen geplanten Baugebieten mit einer störimpfindlichen Nutzung liegen. Eine Gefährdungsabschätzung ist zudem dann erforderlich, wenn zu kennzeichnende Bodenbelastungen in bestehenden Gemengelagen liegen und das Baugebiet entsprechend der störimpfindlicheren Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Aus der Gefährdungsabschätzung für die entsprechend dargestellten Gebiete muss in diesen Fällen hervorgehen, warum von einer Vollziehbarkeit der Bauflächenausweisung trotz der Bodenbelastung ausgegangen wird. Soweit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans deutlich ist, dass im Planvollzug eine Bodensanierungsmaßnahme durchzuführen ist, um die Art der Nutzung entsprechend der Plandarstellung zu entwickeln, sollte dies in der Begründung (Spalte 7) angegeben werden.

Bezüglich der Ermittlung der Bodenbelastung nach § 2 Abs. 3 BauGB, der Kennzeichnungspflicht nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und der Gefährdungsabschätzung von bodenbelasteten Flächen nach § 1 Abs. 7 BauGB besteht ein Überarbeitungsbedarf. Die Überarbeitung sollte vor der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der unteren Bodenschutzbehörde, Landratsamt Saale-Holzland-Kreis abgestimmt werden. Aus den Flächennutzungsplan-Unterlagen muss sich die Lage der in der Begründung aufgeführten bodenbelasteten Flächen ergeben.

Dass sich die räumliche Verortung der in der Begründung aufgeführten Altlastverdachtsflächen hier aus dem Beiplan 3 „Altlasten“ ergibt, sollte durch einen entsprechenden Verweis bei der Erläuterung des Planzeichens Nr. 15.12 der PlanZV Anlage in der Planzeichenerklärung verdeutlicht werden (z.B. durch die Ergänzung „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), s. auch Beiplan 3 und Begründung, Pkt. 2.7.5“).

11. Zu den im Flächennutzungsplan eingetragenen geplanten Verkehrsflächen

- a) Nach dem im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) enthaltenen Grundsatz G 1-15 soll in Bad Klosterlausnitz der Ausbau der Kurortfunktion u.a. unter Optimierung der Verkehrsströme durch Schaffung einer südlichen Ortsumfahrung erfolgen. In der Begründung, S. 74 wird darauf hingewiesen, dass die Ortsumgehung nach dem Regionalplan Ostthüringen und nach dem Verkehrsentwicklungsplan 2010 vorgesehen sei und dass die Straßenplanung auch zur Verkehrsberuhigung „hinsichtlich des Kur-Status der Gemeinde Bad Klosterlausnitz“ erforderlich sei, derzeit allerdings nicht mit einer Umsetzung der Straßenplanung zu rechnen sei.

Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, dass im Vorentwurf des Flächennutzungsplans auf eine südliche Ortsumfahrung von Bad Klosterlausnitz nur mit einer gelbstrichelten Planzeichen *hingewiesen* wurde. Im Hinblick der regionalplanerischen Vorgabe sowie der dargestellten Bedeutung der Straßenplanung zur Erhaltung „des Kur-Status“ sollte die geplante Trasse (in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr) als geplanter örtlicher Hauptverkehrszug nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB *dargestellt* werden, um eine gewisse Bindungswirkung nach § 7 BauGB zu erreichen. (Soweit der Trassenverlauf bis zum Feststellungsbeschluss unsicher ist, kann in der Planzeichenerklärung das verwendete Planzeichen auch als „geplanter Trassenverlauf der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und der Stadt Hermsdorf mit weiterem Abstimmungsbedarf“ ergänzend erläutert werden, um die Bindungswirkung im Sinne von § 7 BauGB entsprechend abzumildern). (Zur Erläuterung der Straßenplanung in der Begründung, S. 74 s. im Übrigen Pkt. 13 o, p unten.)

- b) Der in der Planzeichnung enthaltene Hinweis auf eine geplante Erschließungsstraße am östlichen Ortsrand von Hermsdorf südlich der Kochwinkelgasse (im Bereich der im Beiplan 1 als „Revitalisierungsfläche 4“ bezeichneten Fläche) ist unverständlich. Die im Flächennutzungsplan-Vorentwurf eingetragene Trasse, auf die hingewiesen wird, ist nicht in ein überörtliches oder örtliches Verkehrsnetz eingebunden.
- c) Hinsichtlich der Kurortfunktion der Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist ein zusammenhängendes Wegenetz zwischen den Klinik- Kur- und Freizeitbad-, Sport- und sonstigen Erholungseinrichtungen sowie zur fußläufigen attraktiven Anbindung an die angrenzende offene Landschaft und die (Erholungs-)Waldflächen (insbesondere im Zeitgrund) von besonderer Bedeutung. Zudem ist bezüglich der kommunalen Teilfunktionalität auf eine attraktive Wegeverbindung zwischen der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und der Stadt Hermsdorf für den Fußgänger und Radfahrer zu achten. Auch kommt der Anbindung von Bad Klosterlausnitz an die Nachbargemeinde Weißenborn, deren bebaute Ortslage unmittelbar nördlich angrenzt, eine Bedeutung zu. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Wegeverbindungen dieser Bedeutung entsprechen. Defizite des Wegenetzes sind zu identifizieren und es ist zu ermitteln, durch welche Wegeplanungen die Defizite behoben sollen.

In der Begründung ist die Ermittlung und Bewertung des Wegebestands und des Erweiterungsbedarfs darzulegen.

Im vorliegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wurden überörtliche Wege und örtliche Hauptwege des Wander-, Rad- und Reitwegenetzes dargestellt. Nach Aussage der Begründung, S. 75 handelt es sich zum Teil um geplante Wege. Im Widerspruch dazu wird auf S. 78 ausgesagt, es seien keine weiteren Rad- und Wanderwege vorgesehen, nur entlang von bereits vorhandenen Straßen solle das örtliche Wegenetz ausgebaut werden. Aus der Begründung muss widerspruchsfrei hervor gehen, welche Wegedarstellungen im Bestand bereits vorhanden sind und ob neue Wegeverbindungen geplant sind.

In Pkt. 78 wurde auf die durch das Plangebiet verlaufenden überörtlichen Wege der Thüringer Städtekette, des Saaleradwanderweges sowie der überörtlichen Wege durch den Zeitzbachgrund hingewiesen. Der Verlauf dieser Wege sollte aus der Begründung bzw. dem Beiplan 3 konkret hervorgehen. (Diesbezüglich ist hier festzustellen, dass sich der Informationsgehalt des u.a. zum Wegenetz angefertigten Beiplans 3, der den Vorentwurfsunterlagen beiliegt, sich nicht von den im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen unterscheidet. Eine Bezeichnung, um welchen überörtlichen Wege es sich konkret handelt, wird in dem Beiplan 3 insbesondere vermisst.)

12. Hinweise zu den Plandarstellungen im Übrigen

- a) Ob Bauflächen oder Baugebiete im Flächennutzungsplan dargestellt werden, ist nach dem sich aus der gesamtgemeindlichen Perspektive ergebenden Regelungsbedarf für das jeweilige Plangebiet zu entscheiden. Insbesondere sind im Flächennutzungsplan nicht entweder nur Baugebiete oder Bauflächen darzustellen. Die in der Begründung, S. 7, 65 enthaltene Aussage, im Flächennutzungsplan seien nur Bauflächen dargestellt, für bereits verbindlich festgesetzte Gebiete ergebe sich die besondere Art der Nutzung aus dem Beiplan 1, ist zudem auch deswegen nicht nachzuvollziehen, da der Beiplan 1 nur Begründungsbestandteil ist.

Unabhängig davon, dass *Sondergebiete* mit der konkreten Zweckbestimmung im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan dargestellt wurden und die Aussage, es seien nur *Bauflächen* dargestellt, insofern nicht stimmig ist, liegt hier z.T. auch aus der gesamtgemeindlichen Perspektive sowie aus weiteren rechtlichen Vorgaben die Anforderung zur Darstellung der *besonderen* Art der baulichen Nutzung vor. So erfordert das Anpassungsgebot an den landesplanerisch und regionalplanerisch ausgewiesenen Industriegroßflächen (vgl. Z 4.3.1 im LEP 2025) z.B. die konkrete Darstellung eines Industriegebietes.¹⁴ Im Bereich der in Muna dargestellten gewerblichen Bauflächen sollte im Sinne des Optimierungsgebotes des § 50 BImSchG hingegen ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Auch ist die Darstellung von *Bauflächen* dann fraglich, wenn nach den bereits erlassenen verbindlichen Festsetzungen nur ein bestimmtes Baugebiet vorgesehen ist und die Bebauungsplanung auch nicht geändert werden soll oder muss.

¹⁴ In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 1, der für das Plangebiet des Industriegroßstandortes „Ost III“ maßgeblich ist, wurde aufgrund des Anpassungsgebotes ein „Industriegebiet für die Ansiedlung mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung“ dargestellt, da das Gebiet der Deckung des überörtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen dient.

Darüber hinaus täuscht die Darstellung von gemischten Bauflächen in den hier vorliegenden Fällen eine Flexibilität zur Entwicklung von Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten vor, obwohl dieser Spielraum nach den Bestandsverhältnissen nicht besteht. Kerngebiete im Sinne von § 7 Abs. 1 BauNVO liegen im hier maßgeblichen Plangebiet nicht vor und können auch nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB neu entwickelt werden.

Zumindest die gemischt genutzten Gebiete, in denen keine Prägung durch land- oder forstwirtschaftliche Betriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNVO oder durch eine dominante Wohnnutzung vorliegt sollten als Mischgebieten dargestellt werden. Dies betrifft im Stadtgebiet von Hermsdorf die gemischt genutzten Bauflächen westlich des Schleifreiserer Weges, des Ziegeleiweges, der Schulstraße und beidseitig der Eisenberger Straße. Die Darstellung von Mischgebieten kommt hier der vorhandenen Bestandsnutzung am nächsten.

- b) In der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hermsdorf wurde nordöstlich angrenzend an den Industriegroßstandort „Ost III“ eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Dabei wurde als Zweckbestimmung nicht nur eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, sondern auch für die Kraft-Wärme-Kopplung („KWK“) dargestellt. Unter der Annahme, dass die Darstellung der Versorgungsfläche auch bezüglich dieser Funktion noch relevant ist, ist die Angabe zur Zweckbestimmung der Versorgungsfläche entsprechend zu ergänzen.
- c) Die Darstellung einer Grünfläche „Sportplatz“ und einer Fläche für den Gemeinbedarf am nördlichen Ortsrand von Bad Klosterlausnitz (nördlich der Hermann-Sachse-Straße) ist zu überarbeiten und zu ergänzen. Eine Fläche für den Gemeinbedarf ohne Angabe der Zweckbestimmung kann nicht dargestellt werden. Im Bestand liegt hier das Gasthaus am Kurpark vor, sodass die Fläche auch in das östlich angrenzende Sondergebiet einbezogen werden kann, für das als Zweckbestimmung „Kur / Klinik“ angegeben wird.

Im Bereich der dargestellten Grünfläche befindet sich ein „Hartplatz“. Aus der Begründung, Pkt. 3.6, S. 89 ergibt sich nicht, dass die bestehende Sporteinrichtung entsiegelt und als Grünfläche „Sportplatz“ entwickelt werden soll. Eine Grünflächendarstellung bedingt, dass die Flächennutzung von einer nicht versiegelten Grünfläche dominiert wird. Die bestehende fast vollständig versiegelte Fläche nördlich der Hermann-Sachse-Straße sollte daher nicht als Grünfläche, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt werden.

- d) Bei entsprechender Erforderlichkeit zur Neuerrichtung von weiteren Sportplätzen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sportplatz“ nach dem aktuellen Bedarf, sollten die geplanten, nicht vollständig versiegelten und „grün“ geprägten Sportplätze nicht als Sondergebiet, sondern als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt werden (vgl. hierzu auch Pkt. 8 b oben).
- e) Auf die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bestehende Pflicht zur Kennzeichnung der Bauflächen (mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.1 der PlanZV Anlage), für die eine zentrale Abwasserbeseitigung (innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans) nicht vorgesehen ist, wird hingewiesen. In Pkt. 3.5.2 der Begründung wird auf die 3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzepts aus dem Jahr 2014 hingewiesen.

Aus dem Begründungstext geht jedoch nicht hervor, ob Bauflächen bis zum hier maßgeblichen Prognosejahr 2035 nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sein werden. Insbesondere bezüglich der noch nicht angeschlossenen Bauflächen, (wie z.B. der losgelöst vom übrigen Siedlungszusammenhang vorhandenen Wohnbaufläche „Siedlung“ im Gemeindegebiet Bad Klosterlausnitz) ist zu prüfen, ob diese unter die Kennzeichnungspflicht fallen.

- f) In der Begründung, S. 82 werden vorhandene und geplante Abwasserbehandlungsanlagen genannt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen Abwasser – Kläranlage stimmen mit den Erläuterungen zum Teil nicht überein bzw. die in der Begründung genannten Abwasserbehandlungsanlagen können nicht verortet werden. Das Planzeichen zur Darstellung der Abwasserbehandlungsanlagen wurde in der Planzeichnung darüber hinaus anders verwendet, als in der Planzeichenerklärung angegeben. Nach der Planzeichenerklärung ist das unter Nr. 7 der PlanZV Anlage aufgeführte Planzeichen mit einer *Zusatzangabe* zur Zweckbestimmung („KA“ / „KS“ / „P“ / „RÜB“ / „RRB“ / „E“) zu verwenden. In der Planzeichnung wurde jedoch z.T. nur die Zweckbestimmung der Fläche angegeben. Die Darstellungen der geplanten und vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen sollten daher nochmals überprüft und mit dem Zweckverband ZWA Holzland abgestimmt werden.
- g) Aus der Begründung, S. 90 ergibt sich nicht, ob die vorhandenen Gartenanlagen den Anforderungen des § 3 BKleingG entsprechen bzw. zukünftig entsprechen sollen. Es werden auf S. 90 sechs Kleingartenanlagen aufgeführt und es wird ausgesagt, die Kleingartenanlagen sollten „als Dauerkleingärten“ *erhalten* bleiben. Im Flächennutzungsplan wurden die Gartenanlagen als „Dauerkleingärten und Sonstige Gärten“ zusammengefasst unter Verwendung des Plansymbols dargestellt, das regelmäßig zur Darstellung für Dauerkleingärten verwendet wird. Da für Kleingärten im Sinne des BKleingG besondere Bestimmungen und Privilegien gelten, die im Planvollzug nach § 8 Abs. 2 BauGB von Bedeutung sein können, empfehlen wir, eine differenzierte Darstellung von „Dauerkleingärten“ (mit Hilfe des Planzeichens Nr. 9 der PlanZV Anlage) und von „Sonstigen Gärten / Eigentümergeärten“ (mit Hilfe eines nach § 2 Abs. 2 PlanZV zu ergänzenden Planzeichens) darzustellen.
- h) In dem Flächennutzungsplan sollte der Sitz der öffentlichen Gemeindeverwaltung von Bad Klosterlausnitz mit dem entsprechenden Flächensymbol für „öffentliche Verwaltung“ (Planzeichen Nr. 4.1 der PlanZV Anlage) ergänzend dargestellt werden (vgl. hierzu auch Aussage der Begründung, S. 79 zum Sitz der Gemeindeverwaltung).
- i) In der Planzeichenerklärung sind die Planzeichen, die *ausschließlich* Plandarstellungen betreffen, die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit getätigt werden, nur unter der Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 2 BauGB“ zu erläutern; die Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 4 BauGB“ ist zu streichen. Hierzu gehört die Darstellung von Bauflächen, von Flächen für den Gemeinbedarf, von Grünflächen, von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen für ökologische Maßnahmen im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

13. Hinweise zu Überarbeitungsbedarf der Begründung (einschließlich der Begründungsanlagen) im Übrigen:

In der Begründung, Pkt. 3.10 fehlen die Angaben zur „Flächenbilanz“. Die Angaben zu den bestehenden und geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu vervollständigen. Dabei muss die Flächenbilanz auf die planungsrechtlichen Begriffe der Nutzungen (entsprechend der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen) abstellen.

- a) Die Begründung wurde in den Pkt. 1 (Vorbemerkungen), Pkt. 2 (Rahmenbedingungen / Bestandserfassungen) und Pkt. 3 (Entwicklungsziele) gegliedert. Unverständlich ist vor diesem Hintergrund, warum die Ermittlung des Bauflächenbedarfs sowie die geplanten neu ausgewiesenen Flächen sowohl in Pkt. 2 als auch in Pkt. 3 erläutert wurden. (s. hierzu insbesondere die Erläuterungen zum Wohnbauflächenbedarf sowie zu den Neuausweisungen von Wohngebieten. Darüber hinaus wiederholen sich auch die Darlegungen zur Wirtschaft und zur gewerblichen Entwicklung (vgl. Kap. 2.6 und Pkt. 3.2.3 und 3.2.4), wobei sich die Angaben zum Teil widersprechen. Ebenso ist unklar, warum die Aussagen zu den *bestehenden* Sondergebieten im Kapitel 3, S. 71, 72 und nicht im Kap. 2 aufgeführt wurden.) Die Darlegungen zum Bauflächenbestand gehören in das Kapitel 2 und zur Bedarfsermittlung von Bauflächen sowie zu den Neuausweisungen gehören in das Kapitel 3.
- b) In der Begründung liegen Widersprüche zu den gewerblichen Flächenpotentialen vor. Während nach der Tabelle, S. 55 insgesamt 80,3 ha gewerbliche Baufläche zur Verfügung stehen, davon 56,1 ha innerhalb des Industriegroßstandortes Hermsdorf Ost III, sind es nach Aussage S. 70 nur 10,2 ha, wovon 8,1 ha eine Fläche mit bestehendem Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB betrifft und *zusätzlich* eine 2,1 ha große gewerbliche Baufläche auf einem Bahngelände ausgewiesen wurde (in dem Beiplan 1 als Revitalisierungsfläche Nr. 8 bezeichnet). Nach Aussage, S. 57 wurden in der Gemeinde Hermsdorf 154,4 ha „Gewerbefläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt, davon 8,1 ha „*innerörtliche* Gewerbefläche“. Auch diese Angabe ist im Abgleich mit der Aussage, S. 70 unklar: die 2,1 ha große „Revitalisierungsfläche“ Nr. 8 befindet sich ebenfalls „innerörtlich“.

Unabhängig davon bestehen weitere Unklarheiten der im Kapitel 2.6.2 enthaltenen Angaben zu den gewerblichen Bestands- und Potentialflächen. In der Tabelle, S. 55 sind nach der Überschrift Gewerbe- und Industrieflächen aufgeführt. Die in dieser Tabelle ebenfalls enthaltene Angabe zum Sondergebiet Globus stellt keine Gewerbe- und Industriefläche dar. (Die Angabe zum Sondergebiet Globus als Gewerbe- und Industriefläche ist auch deswegen fraglich, da die übrigen im Stadtgebiet von Hermsdorf ausgewiesenen Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ in der Tabelle, S. 55 nicht mit aufgeführt wurden.)

- c) In Punkt 1.4 werden als Zielvorgaben des BauGB nicht nur die Inhalte der Rechtsvorschrift des § 1 Abs. 5 BauGB wiedergegeben, wie ausgesagt, sondern auch der in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Vorgaben. Unabhängig davon sollten in der Begründung nicht die Gesetzesvorgaben zitiert und allgemein wiedergegeben werden. Vielmehr sind sie dann aufzuführen, wenn sie die Vorgaben durch die konkrete Planung besonders berührt werden. (Die allgemeine Wiedergabe der Gesetzestexte des BauGB zur §§ 1, 5 BauGB ist hier zudem insbesondere deswegen fraglich, da die Gesetzesvorgaben zur Aufstellung eines Gemeinsamen Flächennutzungsplans fehlen, die hier wegen der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für das teilfunktionale Mittelzentrum Bad Klosterlausnitz / Hermsdorf besonders maßgeblich sind (vgl. hierzu Pkt. 1 oben).

- d) In Pkt. 2.1.1 sind die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung aufzuführen, die für die Flächennutzungsplanung relevant sind. Dabei ist auch zu erläutern, durch welche Darstellungen den raumordnerischen Vorgaben entsprochen wird bzw. welche Grundsätze im Hinblick anderer Belange keinen entsprechenden Eingang in die Darstellungen der Flächennutzungsplanung finden konnten. Entsprechende Aussagen fehlen.
- e) Die Aussage, letzter Satz auf S. 19, es sei eine Fristverlängerung beantragt worden, ist unverständlich, da unklar ist, wofür ein entsprechender Antrag maßgeblich sein soll. Der Verweis, S. 19 darauf, dass der Entwurf des RP-OT „Windenergie“ aus dem Jahr 2016 keine Darstellung von Vorranggebieten „Windenergie“ enthält, ist bezüglich des zum Teil im Plangebiet liegenden Gebietes W 19 „Waldeck / Bad Klosterlausnitz“ zudem nicht korrekt (vgl. hierzu auch Aussage auf S. 87 der Begründung und in Anlage 1 dieser Stellungnahme.)
- f) Die in der Begründung auf den S. 25 – 28 (Pkt. 2.3.2) dargestellte historische Entwicklung der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz sollte sich auf flächennutzungsplanrelevante städtebaulich interessante Aspekte beschränken (Die Hinweise von „politischen Unannehmlichkeiten von Chefärzten“ gehören z.B. nicht dazu.) Dabei sollte die Darlegung der städtebaulichen Entwicklung nicht als „Materialsammlung“ bezeichnet werden.)
- g) Die Aussage in der Begründung, 37 in Bad Klosterlausnitz seien (bis auf 2002, 2013, 2014) stetig mehr Menschen zugezogen als fortgezogen, daraus ergebe sich ein positiver Saldo im Zeitraum 2000-2016 von 471 EW, ist vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Zuzug insbesondere auf die Neueröffnung von Pflegeheimen für Hochbetagte zurückgeht, sowie hinsichtlich der auf S. 35 enthaltenen graphischen Abbildung der Einwohnerentwicklung und der auf S. 35 enthaltenen Aussagen, wonach in Bad Klosterlausnitz, wie in Hermsdorf ein absoluten Einwohnerrückgang zu verzeichnen ist, fraglich.

Die auf S. 44, 45, S. 50 enthaltene Aussage, die Problematik des Bevölkerungsrückgangs und insbesondere der Überalterung lasse sich durch einen gezielten Zuzug der im neu ausgewiesenen Industriegroßstandort „Ost III“ arbeitenden Arbeitskräfte abmildern, ist zu hinterfragen. Untersuchungen zeigen, dass qualifizierte Arbeitskräfte ihren Wohnort in größeren Städten beibehalten und zu den Arbeitsorten pendeln. Die von der TLS abweichende Bevölkerungsprognose, S. 44 ist daher nicht nachvollziehbar. Sie als „Fortsetzung des Trends“ zu bezeichnen, ist zudem fraglich, da die kurzzeitige Bevölkerungszunahme in Bad Klosterlausnitz insbesondere durch die Eröffnung von Pflegeheimen verursacht war.

- h) Im Beiplan 1 wurde die Flächenbezeichnung 8 doppelt verwendet. Sie betrifft einerseits die Fläche östlich der Eisenberger Straße nördlich der Bahnlinie, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Nach Aussage der Begründung, S. 57 handelt es sich um eine Bahnbrache, die für Bahnzwecke nicht mehr benötigt wird und daher gewerblich nachgenutzt werden kann. Andererseits wurde die Fläche des Bebauungsplans „Holzwerke Hermsdorf“ als Fläche 8 bezeichnet. Beide Fläche stellen keine durch den Flächennutzungsplan *erstmalig* neu ausgewiesene „Entwicklungsfläche“ oder „Revitalisierungsfläche“ für den Wohnungsbau dar. Die Flächenbezeichnungen 8 können im Beiplan 1 gestrichen werden. (Soweit im Beiplan 1 auch die gewerblich nutzbaren Entwicklungs- und Revitalisierungsflächen gekennzeichnet werden sollen, sind sie mit einer anderen Farbe zu kennzeichnen, um Missverständnisse zu vermeiden.)

- i) In der Begründung, S. 47, 2. Tabelle wurden die in Bebauungsplänen befindlichen Potentialflächen in Bad Klosterlausnitz, die im Beiplan 1 mit den Nummern 21 und 22 gekennzeichnet wurden, doppelt aufgeführt (s. 2. und 3. Tabellenspalte).
- j) In der Begründung, S. 54 und im Beiplan 1 sollten die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen übereinstimmend bezeichnet werden, um Missverständnisse zu vermeiden (vgl. Angabe zur im Beiplan 1 bezeichneten Fläche K 10, die einerseits als „Industrie- und Gewerbepark Muna“ und andererseits als Industrie- und Gewerbepark „Jugendwaldheim“ bezeichnet wird; vgl. ebenso die Angaben auf S. 55 zu „Hermsdorf Ost II“ als Gewerbe- und Industriefläche, obwohl das Plangebiet „Ost II“ keine Gewerbe- und Industriefläche betrifft; vgl. zudem die Angabe auf S. 55 zu den Gebieten „Industriepark Tridelta“ und „Ost III“ – auch diese unter der Nummerierung H 8 und H 16 aufgeführten Gebiete wurden im Beiplan 1 anders bezeichnet).

Die auf S. 55 unter der Überschrift „Gewerbe- und Industrieflächen“ aufgeführten Baugebiete betreffen zum Teil keine gewerblichen Bauflächen, sondern Sondergebiete, Misch- und Wohngebiete.

- k) Die in der Begründung, Pkt. 2.7 enthaltenen Aussagen zu den „Nachrichtlichen Übernahmen“ stellen lediglich eine Datensammlung bestehender fachrechtlicher Vorschriften und Schutzgebiete dar, ohne dass eine Bezugnahme zur Flächennutzungsplanung erfolgt. Aus der Begründung muss im Einzelnen hervor gehen, inwieweit den fachrechtlichen Vorgaben durch entsprechende Darstellungen zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung im Flächennutzungsplan entsprochen wurde.
- l) In der Begründung, S. 51 und 67 werden unterschiedliche Angaben zum Entwicklungsbedarf für Wohnbauflächen gemacht. Die Angaben differieren um 4,73 ha. Die Angaben sind nachvollziehbar zu überarbeiten und in Übereinstimmung zu bringen, vgl. hierzu auch unter Pkt. 3 oben.
- m) In der auf S. 71, 72 enthaltenen Tabelle zu den Sondergebieten ist unklar, warum in jeder Tabellenspalte (also insgesamt 13 mal) die Aussage wiederholt wird: „die Gebietsdefinition bedingt sich aus der vorhandenen Nutzungsart“, während in der Tabelle zum Teil wesentliche Angaben zu den vorhandenen und geplanten Nutzungen im konkreten Sondergebiet fehlen. Dies betrifft insbesondere Angaben zu den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ (s. auch Pkt. 2 oben).
- n) Auch fehlen Angaben zu den vorhandenen und zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten „Kur“. Ergänzend zu erläutern ist insbesondere die Nutzung des am westlichen und südlichen Ortsrand von Bad Klosterlausnitz gelegenen Sondergebietes für ein Rehabilitationszentrum Stadtroda. Es ist zu prüfen, inwieweit die in der Begründung bzw. im Flächennutzungsplan angegebene Zweckbestimmung des Sondergebietes der Bestandsnutzung entspricht (s. hierzu auch unter o) unten und im Übrigen unter Pkt. 8b) oben).
- o) In der Begründung sind die Sondergebiete unter der Bezeichnung der Zweckbestimmung zu erläutern, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. Während Sondergebiete „Klinik“ dargestellt wurden, werden in der Begründung, S. 71, 72 Sondergebiete „Kur“ bzw. „Kur-Erweiterung“ erläutert (vgl. hierzu auch Pkt. 8 b) oben). Während ein Sondergebiet „Freizeitbad“ dargestellt wurde, wird in der Begründung, S. 71 ein Sondergebiet „Bad“ erläutert.

Während ein Sondergebiet „Hotel“ dargestellt wurde, wird in der Begründung, S. 71 ein Sondergebiet „Beherbergung“ erläutert. Während Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt wurden, werden in der Begründung, S. 71 Sondergebiete „Handel“ erläutert. Während Sondergebiete „Tierproduktion“ dargestellt wurden, werden in der Begründung, S. 72 Sondergebiete „Tierhaltung“ erläutert. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen.

- p) Die in der Begründung, Pkt. 3.2.6 enthaltenen Aussagen zum Lärm- und Immissionsschutz sind im Hinblick auf das auch für die Flächennutzungsplanung geltende immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind, zu konkretisieren. Insbesondere ist nicht lediglich auf die DIN 18005, die 16. und 18. BImSchV hinzuweisen, sondern es ist konkret auszusagen, durch welche Flächenausweisungen immissionsschutzrechtliche Konflikte bezüglich des Verkehrs-, Sportplatz- sowie des Gewerbelärms bestehen (vgl. hierzu auch Anlage Nr. 3 dieser Stellungnahme).

Auch sind die Aussagen zu den im Plangebiet konkret vorliegenden Störfallbetriebe zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang ist darzulegen, ob eine störfallspezifische Konfliktlage vorliegt und – wenn dies der Fall ist – warum davon auszugehen ist, dass diese im Planvollzug auf Bebauungsebene bewältigt werden kann. Die übrigen Aussagen zu den Mindestabständen zu Hochspannungsfreileitungen sind nur dann flächennutzungsplanrelevant, wenn im konkret vorliegenden Flächennutzungsplan Bauflächen ausgewiesen wurden, die Anforderungen der 26. BImSchV berühren.

Die Aussagen, S. 74, Pkt. 3.2.6 zum Verkehrslärm sind gänzlich unverständlich. Hier wird ausgesagt, die Nähe der in Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf bebauten Ortslagen zu den Autobahnen A 4 und A 9 seien insbesondere „bei Umleitungen durch die Ortslagen“ betroffen; soll hier die Umleitung des Autobahnverkehrs durch die Ortslagen problematisiert werden?. Fraglich ist darüber hinaus, warum bezüglich der thematisierten Verkehrslärmbelastung in Pkt. 3.2.6 nicht auf die geplante südliche Ortsumfahrung von Bad Klosterlausnitz verwiesen wird, die nach dem im Regionalplan Ostthüringen enthaltenen Grundsatz G 1-15 zu berücksichtigen ist (vgl. hierzu unter Pkt. 11 a oben). Im Kapitel Pkt. 3.2.6 kann diesbezüglich auch auf das Kapitel, Pkt. 3.2.7 verwiesen werden, in dem die Straßenplanung zu erläutern ist.

- q) In Pkt. 3.3.1 wird unter der Überschrift „Bestand“ (Verkehrsflächen) auf die geplante südliche Ortsumgehung von Bad Klosterlausnitz hingewiesen. Die Erläuterung gehört allerdings (zusammen mit der Erläuterung zum bereits planfestgestellten Ausbau des Autobahnkreuzes) unter die in Pkt. 3.3.1 enthaltene Überschrift „Planung“, da die südliche Ortsumgehung nicht als bestehende Verkehrsfläche existiert (zur Verkehrsflächenplanung dieser südlichen Ortsumgehung s. im Übrigen unter Pkt. 11 a oben).

Im Gegensatz dazu gehören die unter der Überschrift „Planung“ enthaltenen *allgemeinen* Aussagen zu den straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaufreiheit und Bauverbotszone sowie zur Anbindung von Anliegerstraßen an überörtliche Straßen unter die Überschrift „Bestand“. Auf entsprechende Vorgaben ist unabhängig davon nur bei gegebener Flächennutzungsplanrelevanz zu verweisen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen zur Bauverbotszone entlang von Autobahnen und Bundesstraßen zu korrigieren sind. (Nach § 9 FStrG und § 24 Abs. 2 ThürStrG ist nicht nur ein 20 m, sondern ein 40 m breiter Abstand zur angrenzenden Bebauung einzuhalten.)

- r) Die in der Begründung, Pkt. 3.3.5 enthaltenen Aussagen zum ruhenden Verkehr können vor dem Hintergrund der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen von Verkehrsflächen „öffentliche Parkflächen“ nicht nachvollzogen werden. Bei der Erläuterung ist in konkretem Bezug zu diesen Darstellungen zu erläutern, ob es sich um einen bereits vorhandenen oder geplanten Parkplatz handelt und welche Bedeutung die Fläche aus gesamtgemeindlicher Perspektive hat. Zu Parkplätzen, die Bestandteil von Bauflächen sind und daher nicht gesondert dargestellt wurden, brauchen nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die unter der Überschrift „Planungen“ enthaltene Aussage im Satz 1 besonders auch deswegen unverständlich ist, da unklar ist, ob hier der Ortseingang von Bad Klosterlausnitz oder der Ortseingang von Hermsdorf gemeint ist.
- s) Die in der Begründung, Pkt. 3.4 enthaltenen Darlegungen zu den bestehenden Flächen der Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind bezüglich der Angabe, welche Darstellung im Flächennutzungsplan jeweils erfolgte, zu konkretisieren. Diesbezüglich empfehlen wir, eine ergänzende Tabellenspalte anzufügen, in der angegeben wird, ob die Einrichtung als *Fläche* für den Gemeinbedarf, als Gemeinbedarfseinrichtung *ohne Flächendarstellung* (mit Angabe der entsprechenden Zweckbestimmung der Einrichtung) in Verbindung mit einer Baufläche oder *nur als Baufläche* dargestellt wurde. Dabei ist zu verdeutlichen, für welche Art der baulichen Nutzung die Baufläche dargestellt wurde, (ob es sich also um die Darstellung einer Wohnbaufläche, eines Mischgebiets bzw. einer gemischten Baufläche handelt).
- t) In der Begründung, S. 82 – 87 (Pkt. 3.5) werden nachvollziehbare Aussagen zur bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgung *aus gesamtgemeindlicher Perspektive* vermisst. Auch fehlen *konkrete* Aussagen zu den das Plangebiet querenden Fernleitungen auch im Hinblick darauf, ob die *Flächennutzungsplandarstellungen* nur in Verbindung mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen vollzogen werden können, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten sind. (Die Begründung enthält diesbezüglich nur allgemeine Aussagen zu den Mindestabständen, die so oder so für jede Planung zutreffen.) Soweit keine konkrete Konfliktlage zwischen den dargestellten Nutzungen und den nachrichtlich übernommenen Leitungen vorliegt, kann auf umfangreiche Erläuterungen zu den allgemeinen Schutzanforderungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet werden.

Die Erläuterungen, S. 82 - 87 zur erforderlichen Erschließung bestimmter vorhandener und geplanter Baugebiete / Bauflächen sind ebenfalls auf ihre Flächennutzungsplanrelevanz zu überprüfen.¹⁵

¹⁵ Der u.a. genannte Erschließungsbedarf der Wohnbaufläche „Kirchenholzsiedlung“ bezüglich der Trinkwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmeversorgung ist z.B. fraglich. Das Wohngebiet existiert bereits. Soweit hier die auf S. 51 genannte „Revitalisierungsfläche Kirchenholzsiedlung“ gemeint ist, ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine mitten im Siedlungsgebiet befindliche kleine ursprünglich gewerblich genutzte Fläche handelt. Die Aussagen zur Erschließung dieser Fläche sind vor diesem Hintergrund nicht flächennutzungsplanrelevant. Darüber hinaus ist die Aussage, S. 86 die Fernwärmeversorgung dieser Fläche sei zu prüfen, vor dem Hintergrund besonders fraglich, dass die umliegenden bebauten Bereiche bislang nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen sind. (Nach der Aussage der Begründung ist derzeit nur die Waldsiedlung im Stadtgebiet Hermsdorf an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.)

Darüber hinaus gehören die auf S. 83 (in den ersten beiden Absätzen) enthaltenen allgemeinen Aussagen zu den im Wasserschutzgebiet geltenden Verboten sowie zur Grundwassernutzung nicht unter die Überschrift „Abwasserentsorgung“; die Aussagen betreffen vielmehr den Trinkwasserschutz bzw. die (Grund-) Wasserversorgung.)

- u) Die Aussage, S. 19, wonach das Plangebiet o.g. Flächennutzungsplans nicht von dem im Regionalplan-Entwurf enthaltenen Vorranggebiet W-19 betroffen sei, steht mit der anderslautenden Aussage in der Begründung, S. 87 in Widerspruch. Sie ist zudem nicht korrekt: Nach dem am 04.03.2016 beschlossenen Entwurf des Regionalplans Ostthüringen zum Abschnittes 3.3.3. Vorranggebiete Windenergie liegt das Vorranggebiet W 19 in dem Gebiet der Gemeinde Bad Klosterlausnitz sowie der Gemeinde Waldeck (vgl. hierzu auch Anlage 1 dieser Stellungnahme). Soweit im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplan-Entwurfs keine Herausnahme des Vorranggebietes erfolgt, besteht eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB, die eine Darstellung des Vorranggebietes als Sonderbaufläche „Windenergie“ erfordert.¹⁶ Die Anpassungspflicht greift, sobald eine formelle und materielle Planreife des Regionalplans zum Abschnittes 3.3.3. Vorranggebiete Windenergie vorliegt.
- v) Die Aussagen, S. 88, 89 zur Begründung der Nicht-Darstellung von Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind unverständlich. Auch wenn die Gemeinden Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf bislang kein Standortkonzept zur Darstellung von Photovoltaikfreiflächenanlagen erarbeitet haben, so sollten doch zumindest die flächennutzungsplanrelevanten Bestandsflächen im Plangebiet „Muna“, die mit Photovoltaikanlagen belegt sind, als Sondergebiet „Photovoltaikfreianlagen“ dargestellt werden. Darüber hinaus ist in diesem Bereich „Muna“ zu prüfen, ob die übrigen nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen zur Minderung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage ebenfalls als Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ dargestellt werden können (vgl. unter Pkt. 7 b) oben).

Unabhängig davon ist der letzte Satz in Pkt. 3.5.9, S. 89 unverständlich. Eine *Konzentrationsplanung* für Photovoltaikfreiflächen kann weder auf der Raumordnungsebene noch auf der Flächennutzungsplanebene erfolgen, da die Beurteilung der Zulässigkeit entsprechender Nutzungen nicht dem §35 (Abs. 1) BauGB unterliegt. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere der Verweis auf ein (fiktives) Zielabweisungsverfahren fraglich.

- w) Der Begründungstext zu dem Kapitel 3.6.1 S. 90, 91 ist besser zu gliedern und zu strukturieren. Das Grünflächennetz der innerörtlichen Freiräume ist aus gesamtgemeindlicher Perspektive zu erläutern. Dabei ist insbesondere darzulegen, welche Darstellungen im Flächennutzungsplan dem auf S. 91 genannten Ziel zum „Aufbau eines Grünverbundes entlang der Rauda unter Einbeziehung vorhandener Grünelemente“ dienen. Im Hinblick darauf, dass nach Aussage, S. 89 keine weiteren Grünflächen geplant sind, ist darzulegen, durch welche Maßnahmen die vorhandenen Grünflächen entlang der Rauda vernetzt werden sollen. Abgetrennt hiervon ist die Ausstattung des Plangebietes mit Sport- und Freizeiteinrichtungen unter einer anderen Überschrift darzulegen.

¹⁶ Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Windenergie“ kann in diesem Fall mit der Darstellung einer Fläche für Wald kombiniert werden.

Die nach dem Bebauungsplan „Sportplatz“ der Gemeinde Bad Klosterlausnitz vorgesehenen Sportplätze liegen nicht südlich der „Siedlung“, wie in der Begründung, S. 90 ausgesagt, sondern *nördlich* der „Siedlung“. Die nachfolgenden Aussagen auf S. 90 zum Bestand von Kegelbahn-Anlagen sowie zur Skateranlage passen z.T. nicht in das mit der Überschrift „Innerörtliche Freiräume“ überschriebene Kapitel. Der Friedhof im Stadtgebiet Hermsdorf liegt zudem nicht südlich, wie angegeben, sondern *östlich* der bebauten Ortslage.

- x) Nach Aussage, S. 90 ist „die Rauda das *einzig*e Fließgewässer, das überwiegend reguliert ist“. In der Begründung, S. 32 Pkt. 2.4.4) und 91 (Pkt. 3.7) wird auf weitere Fließgewässer ohne weitere Angaben verwiesen. Die Aussagen sind zu konkretisieren und in Übereinstimmung zu bringen.
- y) In der Begründung, S. 92 wird dargestellt, dass zu der landwirtschaftlichen Produktion auch die Tierproduktion gehört. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Tierproduktion nicht unter den Begriff der Landwirtschaft fällt (vgl. Begriffsdefinition in § 201 BauGB). Darüber hinaus entspricht auch die auf S. 92 enthaltene allgemeine Aussage, Anlagen der Tierproduktion seien im Außenbereich privilegiert zulässig, nicht der Gesetzesvorgabe des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. (Die im Plangebiet vorhandenen beiden gewerblichen Tierproduktionsanlagen wurden aus diesem Grunde auch als Sondergebiet „Tierproduktion“ dargestellt.)

Im Hinblick der geringen Flächengrößen der im Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen (in den Gemeindegebieten liegen außerhalb der bebauten Bereiche vorrangig Flächen für Wald vor), ist die in der Begründung, S. 92 enthaltene Aussage, im Plangebiet könne durch die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Unternehmen „eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen werden“, fraglich.

- z) Die Aussage, S. 92, die Bewirtschaftung der forstwirtschaftlichen Flächen untergliedere sich in „Wirtschaftswald“, „Landschaftsschutzgebiet“ und „Trinkwasserschutzgebiet“ ist schon deswegen nicht nachvollziehbar, da sich ein Wirtschaftswald auch in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. in einem Trinkwasserschutzgebiet befinden kann. Mit dem Thüringer Forstamt ist zu klären, welche der in § 2 Abs. 1 Thür WaldG genannten Waldfunktionen für die im Plangebiet vorhandenen Waldgebiete zutreffen. Der Begründungstext zum Waldumbau und zur Erholungsfunktion des Waldes ist in Abstimmung mit dem Thüringer Forstamt zu überarbeiten; dabei sind nur flächennutzungsplanrelevante Aussagen zu treffen.

14. Hinweis zum Umweltbericht:

- a) Im Umweltbericht sind u.a. die Darstellungen der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzulegen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB und Anlage 1 Nr. 1.b) BauGB). Zu den Fachplänen gehört der Landschaftsplan. Dessen planerische Vorgaben sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB insbesondere zu berücksichtigen. Die Darstellungen der Landschaftspläne sind nach § 5 Abs. 1 Thür NatSchG als Darstellung in die Flächennutzungspläne aufzunehmen, soweit keine anderen Belange im Rahmen der Abwägung aufgrund ihrer höheren Gewichtigkeit vorgehen. Aus der Begründung muss im Einzelnen zu entnehmen sein, welche flächennutzungsplanrelevanten Darstellungen der Landschaftsplan enthält und wie diese im Flächennutzungsplan übernommen wurden. Soweit keine Übernahme der Vorgaben des Landschaftsplans erfolgte, ist dies zu begründen.

In der Begründung, Pkt. 3.9.1 wird darauf verwiesen, die Integration des Landschaftsplanes sei im Umweltbericht beschrieben worden. Im Umweltbericht findet sich unter der Überschrift „Zusammenfassende Ziele aus Fachplänen“ jedoch keine Aussage zum Landschaftsplan. Dies entspricht nicht den o.g. gesetzlichen Anforderungen.

- b) Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und nach § 2a Nr. 2 ist ein Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB zu erstellen. Nach entsprechender Überarbeitung des Flächennutzungsplans zur Berücksichtigung der o.g. Anforderungen sind die Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen *in konkretem Bezug auf alle geplanten* Darstellungen entsprechend anzupassen¹⁷. (Die Plausibilität der entsprechend darzulegenden Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen kann erst nach einer Erarbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs beurteilt werden.)

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die mit Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) novellierte Anlage 1 zum BauGB neue Anforderungen an die Erstellung des Umweltberichts enthält (vgl. hierzu u.a. Weyrauch in UPR 3/2018). Bei fehlender Relevanz der in Anlage 1 aufgeführten Bestandteile des Umweltberichtes sind diese knapp und schlagwortartig aufzuführen und es ist darzulegen, warum eine entsprechende Prüfung hier nicht relevant ist

15. Hinweise zu den im Beiplan 1 und der Begründung S. 21ff. enthaltenen Angaben zu Satzungen, die auf Grundlage des BauGB aufgestellt wurden:

Die in der Begründung, S. 21 und im Beiplan 1 enthaltenen Angaben zu den auf Grundlage des BauGB aufgestellten Satzungen sind zum Teil zu überarbeiten sowie zu ergänzen. Die Angaben sollten nach folgenden im Thüringer Landesverwaltungsamt vorliegenden Informationen zu den Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen überprüft und überarbeitet werden:

Zu Hermsdorf:

H1 BPL „Großfl. Einzelhandel“, bekanntgemacht am:19.02.92

H2 VBPL „Holzlandcenter“, (Angabe zur Bekanntmachung liegt nicht digital vor)

1.Ä VBPL „Holzlandcenter“, bekanntgemacht am 06.03.09

H3 BPL „Holzplatz“, bekanntgemacht am 27.07.94

1.Ä BPL „Holzplatz“, bekanntgemacht am 06.04.06

H4 BPL „Naumburger Str.“, bekanntgemacht am 14.12.94

H5 BPL „Reichenbacher Str. TG I“, bekanntgemacht am 23.02.96

1.Ä BPL „Reichenbacher Str. TG I“, bekanntgemacht am 18.07.03

H6 BPL „Ost I“, bekanntgemacht am 05.05.93

1.Ä BPL „Ost I“, bekanntgemacht am 12.09.96

H7 BPL „Tridelta I“, bekanntgemacht am 17.10.

1.Ä BPL „Tridelta I“, bekanntgemacht am 06.04.06

H8 BPL „Tridelta II“, bekanntgemacht am 07.11.97

¹⁷ Der Umweltbericht muss diesbezüglich vollständige Angaben enthalten. Z.B. sind hier die Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten südlichen Ortsumfahrung von Bad Klosterlausnitz zu ergänzen.

H9BPL „Uthmannstr.“, bekanntgemacht am 13.02.98

H10 BPL „Schleifreieser Weg“, bekanntgemacht am 10.09.99

H11 BPL „Gartenstraße“, bekanntgemacht am 16.11.01

H12 BPL „Mischgebiet Ost II“, bekanntgemacht am 20.04.94
1.Ä BPL „Mischgebiet Ost II“, bekanntgemacht am 22.03.02

H13 BPL „An der Rodaer Str.“, 1 bekanntgemacht am 4.10.05

H14 BPL „Holzwerke“, bekanntgemacht am 14.07.06
1.Ä BPL „Holzwerke“, bekanntgemacht am 27.03.15
2.Ä BPL „Holzwerke“, bekanntgemacht am 24.03.16

H15 BPL „Südtangente“, bekanntgemacht am 17.09.04

H16 BPL „Ost III“, es liegt keine Bekanntmachung im TLVwA vor, (Entwurf lag nach § 4 BauGB letztmalig im Jahr 2015 vor)

H18 BPL „Lidl“, es liegt keine Bekanntmachung im TLVwA vor, (Entwurf lag nach § 4 BauGB letztmalig im März 2018 vor)

H17 Ergänzungssatzungen:

- 1 „Uthmannstraße“, bekanntgemacht am 22.11.96
- 2 „Rodaer Str.“, bekanntgemacht am 22.11.96
- 3 „TB-Reichenbacher Str.“ bekanntgemacht am 22.11.
1.Ä, bekanntgemacht am 11.01.02
4. „Oberndorfer Weg“, bekanntgemacht am 22.11.96

Außerdem zu Hermsdorf:

- BPL „Felsenkellerweg“, bekannt gemacht am 11.01.08 (Die Angabe fehlt in der Begründung und im Beiplan 1)

Zu Bad Klosterlausnitz

K1 VBPL „Am Buchberg“, genehmigt am 12.09.94. (Dem TLVwA liegen keine Informationen vor, ob eine Bekanntmachung erfolgt ist.)

K2 VBPL „Am Wiesenweg“, bekanntgemacht am 13.12.00

K3 BPL „Sportplatz“, bekanntgemacht am 17.12.97

K4 BPL „Erlebnisbad“, bekanntgemacht am 14.02.96

K5 BPL „An der Bergstr.“, bekanntgemacht am 29.07.98

K6 BPL „Birkenlinie“, bekanntgemacht am 26.07.94
2.Ä BPL „Birkenlinie“, bekanntgemacht am 14.01.09

K7 BPL „An der Jenaischen Str.“, bekanntgemacht am 10.11.02
1.Ä BPL „An der Jenaischen Str.“, bekanntgemacht am 30.11.11

K8 BPL „Wohnpark Schöppestr.“, bekanntgemacht am 23.11.08
1.Ä BPL „Wohnpark Schöppestr.“, bekanntgemacht am 27.07.16

K9 BPL „Str. des Friedens“, bekanntgemacht am 26.08.07
1.Ä BPL „Str. des Friedens“, bekanntgemacht am 03.03.10

K10 BPL „Muna“, bekanntgemacht am 03.08.94
1.Ä „Muna“, bekanntgemacht am 05.12.01

Außerdem zu Bad Klosterlausnitz:

- VBPL „Rehabilitationsklinik“, bekannt gemacht am 08.08.91 (Die Angabe fehlt in der Begründung und im Beiplan 1)
- Ergänzungssatzung „Nordöstl. Bergstr“, genehmigt am 10.10.96. (Dem TLVvA liegen keine Informationen vor, ob eine Bekanntmachung erfolgt ist)-

Anlage: Methodik zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf Grundlage einer haushaltsorientierten Bedarfsprognose

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind gem. § 5 Abs. 1 BauGB nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Der realistische, sich für einen Zeitraum von etwa 10-15 Jahren ergebende Bedarf ist dabei auf Grundlage einer nachzuvollziehenden, methodisch einwandfrei zu erarbeitenden Prognose zu ermitteln.

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose dient als Nachweis, dass:

- im FNP keine über den voraussehbaren Bedürfnissen hinausgehenden Wohnbauflächen ausgewiesen werden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- die Wohnbauflächenausweisungen nicht im Widerspruch zur zentralörtlichen Funktion stehen (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- die Wohnbauflächenausweisungen interkommunal verträglich sind (§ 2 Abs. 2 BauGB)
- die Prognosen und die Wohnbauflächenausweisungen mit den aktuellen Aussagen vorliegender Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungskonzeptionen, insb. hinsichtlich des Umgangs mit dem Wohnungsleerstand und hinsichtlich der Rückbaukonzepte in Übereinstimmung stehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Da der Flächennutzungsplan eine gemeindebezogene Planung darstellt und damit ortskonkretere Prognoseangaben als auf Regionalebene zu erstellen sind, bestehen spezifische Anforderungen an die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erstellende Wohnbauflächenbedarfsprognose.

Bezugspunkt der hier vorgestellten Bedarfsprognose ist immer der konkrete Wohnungsbestand. Auf Grundlage des vorhandenen Wohnungsbestandes ist in einem ersten Schritt der Prognose der Wohnungsbedarf zu ermitteln. In einem zweiten Schritt ist dieser Wohnungsbedarf in einen Wohnbauflächenbedarf umzurechnen. Der betrachtete Prognosezeitraum wird durch den Planungshorizont des FNP's von ca. 15 Jahren bestimmt. Als Basisjahr ist nach § 214 Abs. 3 BauGB das Jahr, in dem der FNP festgestellt wird anzunehmen (bzw. im Hinblick der Verfügbarkeit der Datenlage das dem Feststellungszeitpunkt vorangehende Kalenderjahr). Das letzte Jahr des Planungshorizontes stellt das Prognosejahr dar.

a) Erster Schritt: Prognose des Wohnungsbedarfs:

Die Grundkomponenten der Wohnungsbedarfsprognose sind in Anlage 1 schematisch dargestellt.

Folgende Prognosegrößen sind zu berücksichtigen:

- Vorhandene Bevölkerung im Basisjahr und Prognose der Einwohnerentwicklung auf Grundlage der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.
- Ermittlung der bestehenden und zukünftigen Zahl der Haushalte und der sich daraus ergebenden Anzahl der Wohnungsbedarfsträger unter Berücksichtigung der Haushalte mit Nebenwohnsitz.
- Ermittlung des Sollwohnungsbestandes im Basisjahr und Prognosejahr unter Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve zum Funktionieren des Wohnungsmarktes (max. 3% des Gesamtwohnungsbedarfs in Städten, in ländlichen Gemeinden nur max. 1-2%)

- Abgleich des prognostizierten Sollwohnungsbestandes mit den im Prognosejahr zur Verfügung stehenden Wohnungen (einschließlich des Leerstandes, abzüglich des jährlichen Wohnungsabgangs)
- Ergebnis: Wohnungsneubedarf bzw. Wohnungsüberschuss im Prognosejahr.

Die Prognose fällt umso umfangreicher und differenzierter aus, desto größer die Gemeinde ist und desto größer und extensiver die geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgen sollen. Liegt ein differenzierter Wohnungsmarkt vor, muss auch die Prognose den unterschiedlichen Bestands- und Prognosefaktoren gerecht werden.

Die differenzierten Bestands- und Prognosefaktoren der Wohnungsbedarfsermittlung sind in der Anlage 2 dargestellt.

Folgende Berechnungsgrößen sind in einer komplexen Wohnungsbedarfsprognose zu berücksichtigen:

- Ermittlung der Wohnungsbedarfsträger unter Berücksichtigung der in Heimen wohnenden Personen, der nur zeitweilig ansässigen Flüchtlinge, der Zweitwohnsitze und der Untermietverhältnisse. Dabei sind auch die Haushalte mit Nebenwohnsitz zu berücksichtigen. Die Anzahl der Haushalte mit spezifischem Wohnbedarf (z.B. Studentenhaushalte) ist gesondert aufzuführen.

Einwohner mit einem Bedarf an Sonderwohnformen ohne eigene Haushaltsführung (Altenheime, Lehrlings-, Studenten- und Flüchtlingsheime ohne eigene Küchennutzung etc.) bleiben bei der Ermittlung der Zahl der Haushalte unberücksichtigt, unabhängig davon, ob es sich dabei um Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz handelt.

- Beim Abgleich des prognostizierten Sollwohnungsbestandes mit den im Prognosejahr zur Verfügung stehenden Wohnungen können neben dem allgemeinen jährlichen Wohnungsabgang die Wohnungen abgezogen werden, die entsprechend einer politischen Zielsetzung und in Übereinstimmung mit abgestimmten Rückbaukonzepten bis zum Prognosejahr abgerissen werden sollen und damit im Prognosejahr nicht mehr zur Verfügung stehen.

Dies betrifft zum Einen verfallene Wohngebäude (in der Altstadt), die sich in einem nicht mehr sanierungsfähigen Zustand befinden. Zum Anderen kann der Rückbau von nicht mehr nachgefragten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (in Neubauwohngebieten) zum Ansatz gebracht werden. Durch die Berücksichtigung des konzeptionellen Rückbaus reduziert sich der Wohnungsüberschuss im Prognosejahr. Auf diese Weise kann den unterschiedlichen Bedarfslagen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten Rechnung getragen werden.

- Ein Ersatzbedarf wird durch den Abzug der bis zum Prognosejahr rückzubauenden Wohnungen und durch den allgemeinen Wohnungsabgang nur ausgelöst, wenn die abgehenden Wohnungen im Basisjahr tatsächlich bewohnt sind. Leerstehende Wohnungen, die vom Wohnungsmarkt genommen werden, lösen keinen Ersatzbedarf aus.
- Nach Abzug der rückzubauenden Wohnungen ist zu prüfen, welcher Wohnungsneubedarf im Prognosejahr infolge der Haushaltsverkleinerung und aufgrund von besonderen individuellen Wohnbedarfsansprüchen besteht. Der Wohnungsbedarf von Wohnungsbedarfsträgern mit besonderen individuellen Wohnbedarfsansprüchen, wie z.B. von studentischen Haushalten, von Haushalten in Zweitwohnungen in Universitätsstädten oder in Städten mit einem hohen touristischen Angebot ist zu differenzieren und nachvollziehbar zu begründen.

b) Zweiter Schritt: Prognose des Wohnbauflächenbedarfs

In einem zweiten Schritt sind die sich aus dem Wohnungsneubedarf ergebenden notwendigen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im FNP zu ermitteln. Dabei sind die bestehenden Potentialflächen zu berücksichtigen. Die Grundkomponenten des Wohnbauflächenbedarfs sind in der Anlage 3 schematisch dargestellt.

Folgende Grundkomponenten des Wohnbauflächenbedarfs sind zu berücksichtigen:

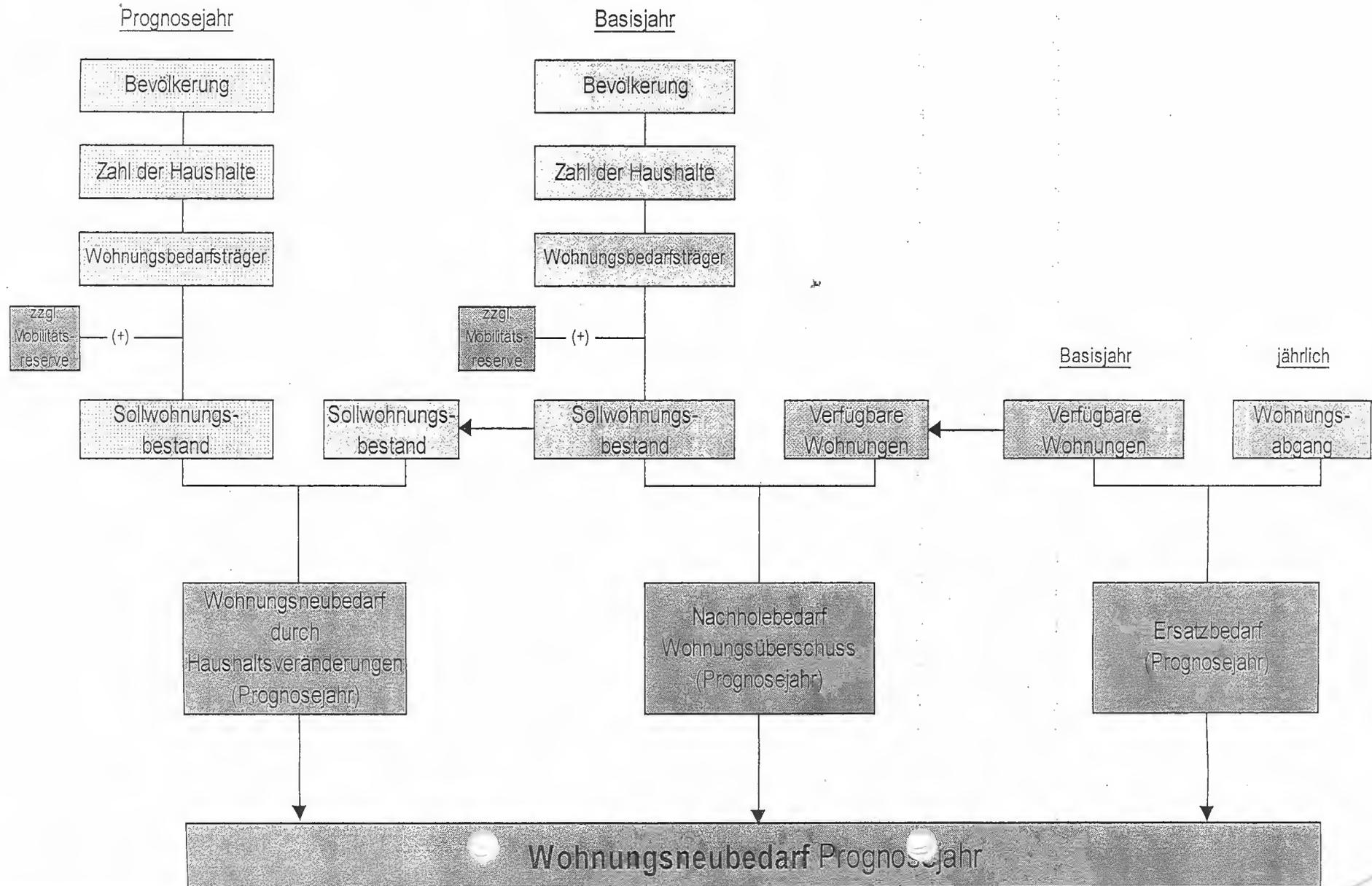
- Ein Teil des Wohnungsneubedarfs wird durch die Bestandsverdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken abgedeckt.
- Der um die Bestandsverdichtung bereinigte Wohnungsbedarf wird in eine Nettobedarfsfläche entsprechend des anzunehmenden Dichtewertes (Whg. / Fläche) umgerechnet.
- Die vorhandenen Potentialflächen werden von den Nettobedarfswohnflächen abgezogen
- Die bereinigte Nettobedarfswohnfläche wird in eine Bruttobedarfswohnfläche (unter Hinzurechnung der Flächen für die Infrastruktur, Grün- und Ausgleichsflächen) umgerechnet.
- Ergebnis: Fläche, die im FNP als Wohnbaufläche neu auszuweisen ist. Eine neu ausgewiesene gemischte Baufläche ist dabei nur hälftig anzurechnen.

Aus diesen Grundkomponenten ergibt sich die in Anlage 4 dargestellte differenzierte Berechnungsmethode des Wohnbauflächenbedarfs.

Folgende Berechnungsfaktoren sind in einer komplexen Wohnbauflächenbedarfsermittlung zu berücksichtigen:

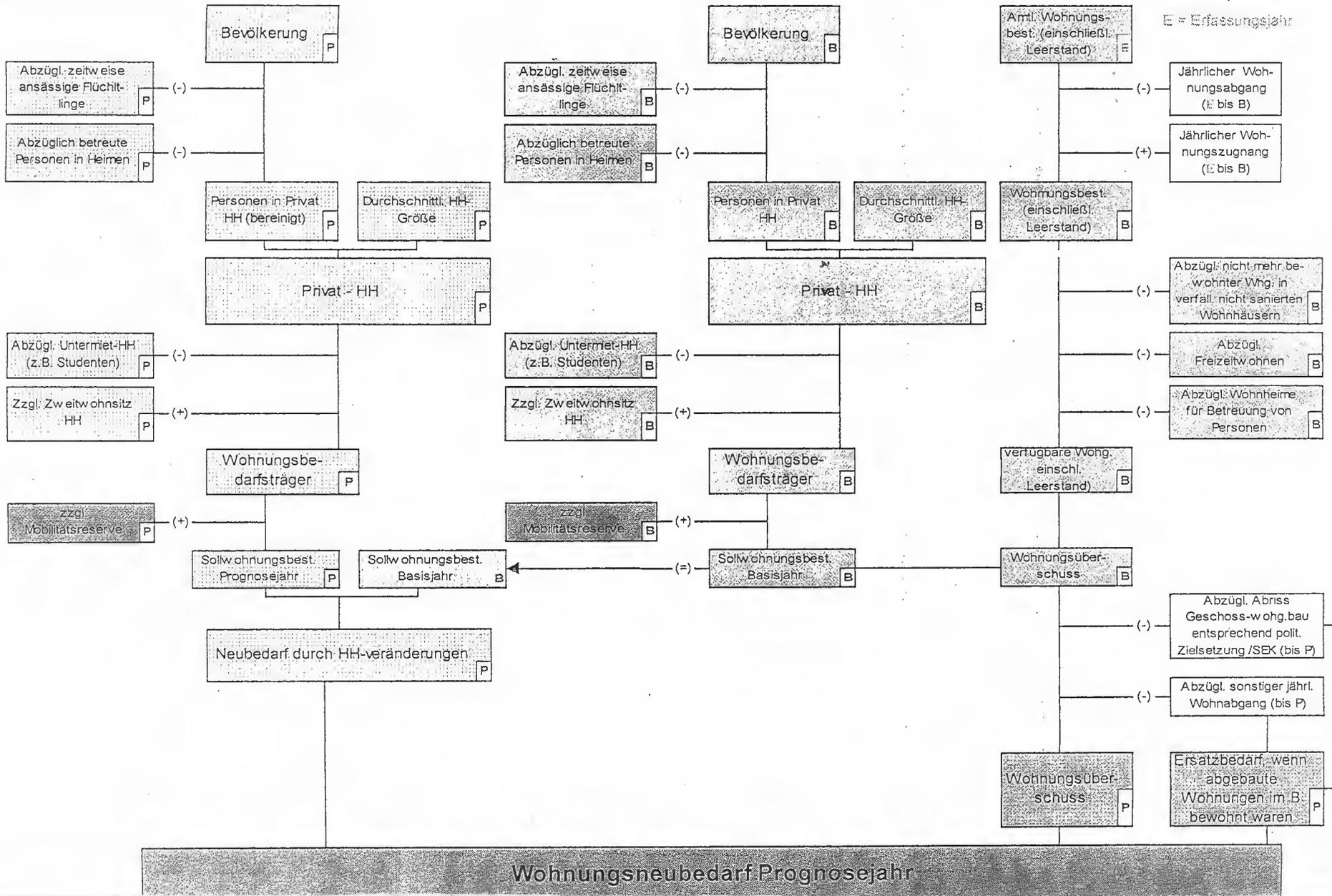
- Der Anteil des Wohnungsneubedarfs, der auf den Rückbauflächen realisiert werden kann (der also auf den Flächen, auf denen sich rückzubauende verfallene, nicht mehr sanierungsfähige Wohngebäude (in der Altstadt) und Geschosswohngebäude (in Neubauwohngebieten) befinden), ist dann (anteilmäßig) als Bestandsverdichtung von dem ermittelten Wohnungsneubedarf abzuziehen, wenn die Rückbauflächen im Flächennutzungsplan wieder als Wohnbauflächen dargestellt werden und wenn die Flächen wieder für einen Wohnungsneubau zur Verfügung stehen sollen.
- Des Weiteren ist die allgemeine Bestandsverdichtung bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu berücksichtigen. In ländlichen Gemeinden mit großen bestehenden Baugrundstücken und einem hohen Eigentümeranteil wird der Anteil der Wohnungen, der durch Verdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken realisiert werden kann, wesentlich höher sein, als in den Städten.
- Der Dichtewert, der der Ermittlung der Nettobedarfswohnfläche zu Grunde zu legen ist, hängt von dem zu bedienenden Wohnungsbedarfssegment und der Örtlichkeit ab.
- Als Potentialflächen sind alle Flächen mit bestehendem Baurecht zu berücksichtigen. Dies sind zum Einen die große Baulücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Baurechtsflächen gem. § 34 BauGB) und die Reserven innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen (Baurechtsflächen gem. § 30 BauGB). Darüber hinaus sind auch die im Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB liegenden Brachflächen, die im Hinblick der umgebenden Nutzung für eine Wohnnutzung geeignet sind, zu berücksichtigen.
- Für Sonderwohnformen von Bedarfsträgern ohne eigene Haushaltsführung (s.o.) ist – je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde – eine zusätzliche Bruttobedarfsfläche zu berücksichtigen.
- Aus Flexibilitätsgründen kann ein Zuschlag einer ‚mobilen Baurechtschaffungsreserve‘ bei der Ermittlung der im FNP neu auszuweisenden Wohnbaufläche am Schluss der Berechnung dann zum Ansatz gebracht werden, wenn der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar ermittelt wurde. Dieser Zuschlag kann allerdings nur sehr geringfügig sein, da die Flächennutzungsplanung keine Reserveflächen- bzw. Eventualplanung ist (s.o.)

Grundkomponenten der Wohnungsbedarfsprognose

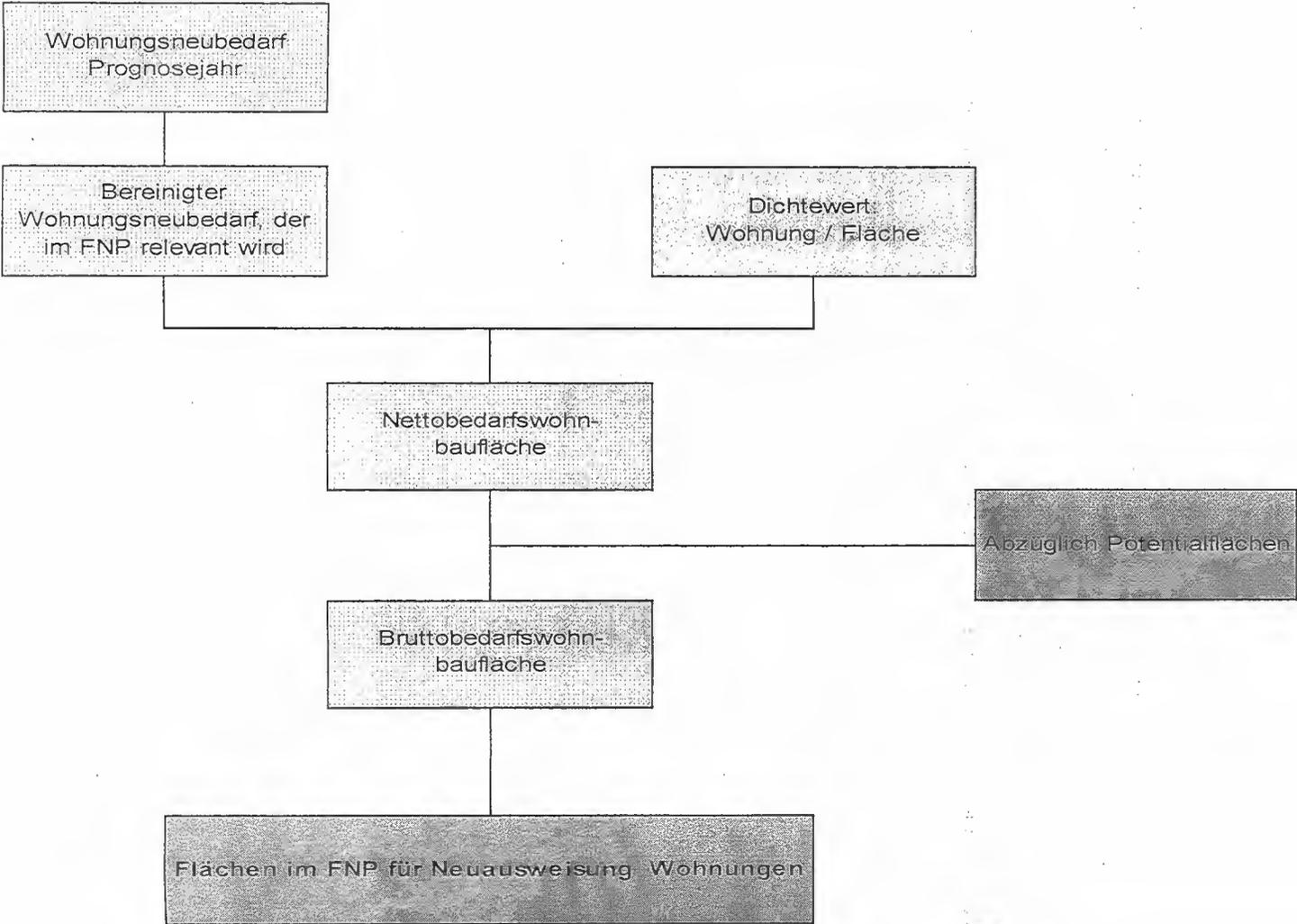


Berechnung des Wohnbedarfs

P = Prognosejahr
 B = Basisjahr
 E = Erfassungsjahr



Grundkomponenten des Wohnbauflächenbedarfs



Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

