



**EINGEGANGEN**

**10. Dez. 2021**

*DJE*

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

**Ihre Ansprechpartner/in:**  
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

**Durchwahl:**  
Telefon +49 361 57 332-1244  
Telefax +49 361 57 332-1602

konstanze.amdt@  
tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**  
3690

**Ihre Nachricht vom:**  
28.10.2021

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
340.2-4621-6960/2016-  
16074003/041-FNP-Bad  
Klosterlausnitz/Hermsdorf

Weimar  
08.12.2021

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 28.10.2021 (Posteingang: am 01.11.2021) zum Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Hermsdorf – Bad Klosterlausnitz“ (Planungsstand: September 2021)**

### **3 Anlagen**

Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. gemeinsamen Flächennutzungsplans werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange des Luftverkehrs

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übersenden wir Ihnen als Anlage Nr. 3 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form (möglichst als PDF-Datei) an die E-Mail-Adresse [claudia.kritz@tlvwa.thueringen.de](mailto:claudia.kritz@tlvwa.thueringen.de) erbeten.

Im Auftrag

Olaf Hosse

Referatsleiter  
Raumordnung, Bauleitplanung

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://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

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:  
[www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/)  
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der  
Raumordnung und Landesplanung**

- Keine Einwände
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. (X) Fachliche Stellungnahme
- 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

Zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz  
und der Stadt Hermsdorf wurde zuletzt mit Datum vom 20.08.2018 eine  
raumordnerische Stellungnahme abgegeben.

Danach fanden Beratungen statt und es erfolgten Stellungnahmen zum  
Wohnbauflächenkonzept einschließlich Wohnbauflächenbedarfsermittlung  
(Stellungnahme vom 19.02.2020) und zum Gemeinsamen Zentrenkonzept  
(Stellungnahme vom 05.11.2020).

Grundlage der raumordnerischen Bewertung des vorgelegten Entwurfes (Stand  
September 2021) sind die Ziele und Grundsätze, die im  
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom  
04.07.2014) und im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT – Bekanntgabe der  
Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012) benannt sind. Der  
Regionalplan Ostthüringen wird derzeit neu aufgestellt. Für den 1. Entwurf  
erfolgte vom 04.03.2019 bis 10.05.2019 die Anhörung und öffentliche  
Auslegung (E-RP-OT, Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen,  
Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 vom 30.11.2018).

In Abhängigkeit vom Planungsstand des neuen Regionalplanes sind dessen  
Vorgaben als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im weiteren  
Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen bzw. ist bei Verbindlichkeit  
des neuen Regionalplans der Flächennutzungsplan an diesen anzupassen (vgl.  
ROG, §§ 3 und 4; BauGB § 1 (4)).

Es fehlt weiterhin eine Auseinandersetzung mit den wiedergegeben raumordnerischen Zielen und Grundsätzen aus LEP und RP-OT. Die Grundsätze und Ziele wurden in der Begründung lediglich genannt, ohne dass erläutert wird, durch welche Darstellungen ihnen entsprochen werden soll bzw. warum die raumordnerischen Belange nicht vollständig berücksichtigt wurden.

Insbesondere 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, welche Kommune diese jeweils übernimmt und wie ggf. bestehende Defizite ausgeglichen werden sollen. Entsprechendes gilt für die Ausweisung der Gemeinde Bad Klosterlausnitz als Regional bedeutsamer Tourismusort (Z 4-6 RP-O). Zur Kurortentwicklung wird lediglich aus dem Leitbild für Kur und Tourismus aus dem Jahr 2010 zitiert. Welche Maßnahmen zur Umsetzung ergriffen wurden bzw. inwieweit diese noch aktuell oder ergänzungsbedürftig sind, wird nicht näher betrachtet.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Bei der Bevölkerungsprognose werden nun die Werte aus der 1.rBv des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) herangezogen. Gleichzeitig wird aber der Wunsch nach weiterer Zuwanderung betont, die u.a. durch die Ausweisung von Wohnbauflächen erreicht werden soll.

Die Bevölkerungsentwicklung in Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz ist bereits heute stark von Zuwanderung geprägt. Während die natürliche Entwicklung einen negativen Saldo zu verzeichnen hat, erzielen beide Kommunen seit sechs Jahren einen Wanderungsgewinn.

Der Zuzug hat aber immer die Folge, dass in anderen Kommunen ein Fortzug erfolgt. Insofern sollte auch das Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz vor allem Bauflächen für die zu erwartende eigene Bevölkerung bereitstellen und nicht auf nennenswerten Zuzug spekulieren.

Wie bereits in der letzten Stellungnahme ausgeführt, wird auch ein Arbeitskräftebedarf in bestehenden oder neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben nicht zwangsläufig zu einem umfangreichen Zuzug führen.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurde gegenüber der vorab vorgelegten Fassung (Januar 2020) überarbeitet, die Hinweise aus der Stellungnahme vom 19.02.2020 wurden nur teilweise umgesetzt.

Bei der Darstellung der Bautätigkeit wird in Wohneinheiten (WE) von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern unterschieden, dabei werden allerdings 34 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus im Jahr 2019 nicht als solche erfasst. Daraus ergäbe sich insgesamt eine Quote von ca. 25 % WE in Mehrfamilienhäusern im betrachteten Zeitraum.

Bezieht man die vorliegenden Daten des TLS für das Jahr 2020 mit ein und verwendet den Zeitraum 2011-2020 als Referenzzeitraum, würde der Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern weiter steigen.

Die leerstehenden Wohnungen in Privatbesitz werden weiterhin nur zu 50 % als Potentiale angerechnet, was, wie bereits in der o.g. Stellungnahme erläutert, nicht nachvollziehbar ist. Ebenso wird weiterhin eine für Kommunen in der Größe von Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf zu hohe Leerstandsquote von 3 - 4 % angesetzt.

### **Wohn- und gemischte Bauflächen**

Zu den meisten der geplanten Wohnbauflächen wurde bereits in vorangegangenen Stellungnahme eine Bewertung abgegeben.

Die Fläche 4 „Erweiterungsfläche hinter dem Bad“ wurde nun verändert, die kritische Bewertung wegen des Überspringens des bestehenden Grüngürtels bleibt aber bestehen.

Die „Revitalisierungsfläche Bergstraße“ wurde nun so verkleinert, dass sie östlich nicht mehr über den von der nördlich gelegenen Bebauung gebildeten östlichen Ortsrand hinausragt.

### **Gewerbliche Bauflächen**

Es wurden nun konkretere Angaben zu den gewerblichen Bauflächen und dem Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe ergänzt, die Industriegroßstandorte werden, wie gefordert, als Industriegebiet dargestellt.

### **Sondergebiete**

#### 1. Sondergebiete großflächiger Einzelhandel

Für Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz wurde zwischenzeitlich ein „Gemeinsames Zentrenkonzept“ vorgelegt. Die Inhalte werden in der Begründung nur kurz wiedergegeben, die Abgrenzung der beiden zentralen Versorgungsbereiche wurde in die Plankarte übernommen. Anders, als in dem uns vorgelegten Entwurf (14.09.2020) des Zentrenkonzeptes ist in der Karte auf Seite 103 die Sonderlage Globus-Center nun größer abgegrenzt und schließt den Standort von Möbel-Wenzel mit ein.

Im aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf wurden zwei bisherige gemischten Bauflächen in das Sondergebiet Handel beim Globus einbezogen (Möbel-Wenzel und Tankstelle). Laut Aussage der Begründung, S. 110 soll der Möbelmarkt im als SO 1 bezeichneten Bereich (westlich der Straße „Am Globus“) erweitert werden. Zu der Neuausweisung des Gebietes SO 2 (östlich der Straße „Am Globus“) wird keine Aussage getroffen.

Soweit der Plangeber das Sondergebiet SO 2 für einen Möbelmarkt ausweisen wollte (- es wird vermutet, dass die in der Begründung, S. 110 enthaltene Bezeichnung des SO 1 nicht korrekt ist -), ist vor dem Hintergrund des geltenden Integrations- und Beeinträchtigungsgebotes (LEP G 2.6.3, G 2.6.4) und zur Berücksichtigung des gemeinsamen Zentrenkonzeptes eine konkrete Sortimentsangabe Möbel erforderlich.

Die Neuausweisung des Gebietes SO 2 zugunsten des Möbelmarktes Wenzel wäre dabei jedoch zu überprüfen: Nach den uns vorliegenden Informationen besteht dieser Möbelmarkt nicht mehr.

Die Neudarstellung des Sondergebietes SO 1 westlich der Straße „Am Globus“ zugunsten der hier bestehenden Tankstelle wird in der Begründung, S. 110 mit einem bestehenden Zusammenhang zum Globus-Markt begründet. Diese Begründung reicht für die Neudarstellung des Gebietes SO 1 ebenso nicht aus. Zur Berücksichtigung o.g. Gebote und des gemeinsamen Zentrenkonzeptes sollte die gewerbliche Tankstelle vielmehr in die nördlich angrenzende gewerbliche Bauflächendarstellung einbezogen werden, um schädliche Auswirkungen möglicher Erweiterungen / Änderungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

## 2. Sondergebiete Kur, Bad. Sport, Hotel

Wie bereits in der letzten Stellungnahme festgestellt, bestehen gegen die Ausweisung von Flächen für Erweiterungen der Kureinrichtungen und Kliniken in Bad Klosterlausnitz keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, da dies dem Grundsatz G 3-49 des RP-OT entspricht, wonach das Netz der Vorsorge- und Rehabilitationskliniken u.a. in Bad Klosterlausnitz erhalten und dem Bedarf entsprechend weiterentwickelt werden soll.

Da die geplanten Erweiterungsflächen Sondergebiet Kur direkt an das im RP-OT ausgewiesene Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-70 angrenzen, sollten der Flächenverbrauch und die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden.

Das geplante Sondergebiet Hotel/Kur (Fläche 14) liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-OT im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-50. Da die Fläche laut Begründung der Erweiterung/Ergänzung der Algos-Klinik dienen soll, ist zu prüfen, ob für diese Planungen nicht besser die Fläche Nr. 11, die sich direkt neben der Algos-Klinik befindet und für die keine konkrete Nutzung benannt ist, genutzt werden kann. (Im Beiplan 1 wurde diese Fläche unter der Nr. 13 aufgeführt.)

Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.08.2018 festgestellt, ist für das Sondergebiet Sport, dessen Bebauungsplan bereits 1997 Rechtskraft erlangte, aber bisher nicht umgesetzt wurde, kein Bedarf erkennbar. Aus den Aussagen der Begründung, S. 107 geht auch nicht hervor, dass die Flächenausweisung nach dem „Konzept des Flächennutzungsplanes“ benötigt wird.

### **Hochwasserschutz**

Bezüglich der im Gemeindegebiet vorhandenen Gewässer wird auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021, Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 57, 25. August 2021) verwiesen. Die dort verankerten allgemeinen Ziele und Grundsätze sowie die Ziele und Grundsätze zum Schutz vor Hochwasser sowie die ergänzenden Festlegungen für Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des  
Luftverkehrs**

- Keine Einwände
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. ( ) Fachliche Stellungnahme
- 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. Zum gemeinsamen Flächennutzungsplan nach § 204 Abs. 1 Satz 3 BauGB

Vorliegend soll ein gemeinsamer Flächennutzungsplan mit vereinbarter eingeschränkter Bindungswirkung im Sinne von § 204 Abs. 1 Satz 3 BauGB aufgestellt werden. Die der Bindungswirkung unterliegenden Teilbereiche, die nur gemeinsam von den beteiligten Gemeinden Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf aufgehoben, geändert oder ergänzt werden dürfen, müssen rechtseindeutig gekennzeichnet werden.

Die im Textvermerk auf dem Flächennutzungsplan enthaltenen Angaben zu den sachlichen und räumlichen Teilbereichen weisen folgenden Klärungsbedarf auf:

- a) Als sachliche Teilbereiche wurden u.a. „Wohn- und Gewerbe- / Industrieflächen“ genannt. Als räumliche Teilbereiche wurden 3 konkrete mit einem Namen bezeichnete Wohngebiete genannt, die sich in der Begründung, S. 98 unter der gleichen Namensbezeichnung wiederfinden lassen. Unklar bleibt bei der Gesamtschau auf die sachlichen und räumlichen Teilbereiche, welche eigene rechtliche Wirkung mit der Angabe der räumlichen Teilbereiche verbunden ist bzw. ob alle Wohnbauflächen oder nur die konkret aufgeführten unter die Bindungswirkung fallen sollen.<sup>1</sup>
- b) Als sachliche Teilbereiche wurden u.a. die „Einzelhandelsflächen“ genannt. Unklar bleibt, ob damit nur die Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ oder auch die dargestellten zentralen Versorgungsbereiche unter die Bindungswirkung fallen sollen.
- c) Als sachliche Teilbereiche wurden u.a. *Ausgleichsflächen* genannt. Unklar ist, ob damit alle roten und schwarzen flächen- und linienhaften Flächendarstellungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter die Bindungswirkung fallen sollen, oder nur eine Teilmenge davon.
- d) Als sachliche Teilbereiche wurden u.a. die „ortsverbindenden Wander- und Radwege“ genannt. Unklar ist, ob diese alle dargestellten überörtlichen Wege und örtlichen Hauptwege umfassen.
- e) Als sachliche Teilbereiche wurden u.a. „Kommunale Sportanlagen“ genannt. Unklar ist, ob damit alle dargestellten Grünflächen „Sportplatz“ und alle dargestellten (Gemeinbedarfsflächen für) sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemeint sind.

<sup>1</sup> Nach § 204 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann vereinbart werden, dass sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche *oder* sachliche Teilbereiche erstreckt. Werden sowohl sachliche als auch räumliche Teilbereiche genannt, so muss der vereinbarten Bindungswirkung zu entnehmen sein, in welchem Verhältnis die Teilbereiche zueinanderstehen. Liegen z.B. Verflechtungsräume der beteiligten Gemeinden mit einem besonderen interkommunalen Ausgleichsbedarf für bestimmte Sachbereiche, wie z.B. Wohnbau- oder gewerbliche Bauflächen vor, so kann vereinbart werden, dass die in diesem Verflechtungsraum enthaltenen Darstellung dieser Bauflächen der Bindungswirkung unterliegen, während die Darstellungen von Wohnbau- oder gewerblichen Bauflächen im Übrigen nicht unter die vereinbarte Bindungswirkung fallen.

Werden hingegen als Sachliche Teilbereiche alle im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbau- und gewerblichen Bauflächendarstellungen genannt, so unterliegen die entsprechenden Bauflächendarstellungen insgesamt der Bindungswirkung. Da die zusätzlich genannten räumlich bestimmten Wohnbauflächen nur eine Schnittmenge der sachlichen Teilbereiche darstellen, kommt der Angabe der räumlichen Teilbereiche keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.



Um die Unklarheiten zu beseitigen, sollten die Angaben zu den sachlichen Teilbereichen an die in der Legende enthaltenen Erklärungen der Planzeichen anknüpfen. Räumliche Teilbereiche, die eine Schnittmenge der sachlichen Teilbereiche darstellen, brauchen nicht ergänzend genannt werden.<sup>2</sup>

In der Begründung, Pkt. 1.4.1 sollte ergänzend erläutert werden, welcher konkrete interkommunale Ausgleich mit den Vereinbarungen zu den sachlichen Teilbereichen im Einzelnen angestrebt wird. Dabei sollte darauf verwiesen werden, dass mit der gemeinsamen Planung nach § 204 Abs. 1 Satz 3 BauGB die raumordnerischen Vorgaben für das funktionsteilige Mittelzentrum (vgl. G 1-15, RP-OT) sowie die Vorgaben, die sich aus den gemeinsam aufgestellten informellen Konzepten (wie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem Ausgleichsflächenkonzept, dem touristischen Konzept sowie dem Sportanlagenkonzept) ergeben, angemessen berücksichtigt werden sollen.

(Die Entwurfsüberarbeitung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Insofern ist nur eine (verkürzte) Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Von der Entwurfsüberarbeitung sind ist u.E. ausschließlich das Thüringer Landesverwaltungsamt, Raumordnungsbehörde und das Landratsamt, Kreisplanung berührt. Diese Behörden sollten auf Grundlage der Entwurfsüberarbeitung erneut beteiligt werden.)

## 2. Zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 3 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans sowie in dem Schreiben vom 19.02.2020 zum Vorabexemplar vom Januar 2020 wurden umfängliche Hinweise zum Wohnbauflächenkonzept gegeben. Insbesondere wurde auf methodische Mängel der Wohnbauflächenbedarfsermittlung verwiesen. Die bedarfsseitige Rechtfertigung der neu dargestellten Wohnbaufläche mit einer Gesamtgröße von 12,89 ha (Vorentwurf 2018) bzw. von 12,85 ha (Vorabexemplar 2020) wurde insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet durch einen erheblichen Leerstand geprägt ist und ein Bevölkerungsrückgang sowie eine weitere Zunahme der über 65-jährigen Einwohner zu erwarten ist, in Frage gestellt. Die konkret beabsichtigten Neuausweisungen wurden einzeln aus städtebaulicher Sicht beurteilt.

In vorliegendem aktuellen Entwurf vom September 2021 wurde die Neuausweisung der Wohnbauflächen auf insgesamt 10,83 ha reduziert (vgl. S. 98, 99 der Begründung). Dabei wurden gegenüber dem ursprünglich vorgelegten Vorentwurf vom Juni 2018 veränderte Wohnbauflächendarstellungen vorgenommen.

<sup>2</sup> Zu prüfen wäre, ob die an das bebaute Stadtgebiet von Hermsdorf angrenzenden *Verflechtungsbereiche* im Bereich „Birkenlinie / Lindenplatz“ (mit den Darstellungen einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Wald) und im Bereich „Muna“ (mit den Darstellungen einer gewerblichen Baufläche sowie von Flächen für Landwirtschaft und Wald) ergänzend als räumliche Teilbereiche angegeben werden sollen.

In diesem Fall sind die räumlichen Teilbereiche aus Gründen der Rechtseindeutigkeit in der Planzeichnung (unter Verwendung eines nach § 2 Abs. 2 PlanZV zu ergänzenden Planzeichens) zu kennzeichnen. (Dabei sollte das ergänzend verwendete Planzeichen als „nach § 204 Abs. 1 Satz 3 BauGB vereinbarte räumliche Teilbereiche mit gemeinsamer Bindungswirkung“ erläutert werden. In dem Textvermerk sollte auf „die in der Planzeichnung gekennzeichnete räumlichen Teilbereiche“ Bezug genommen werden.)

Nach der im aktuellen Entwurf vom September 2021 enthaltenen haushaltsorientierten Wohnungsbedarfsermittlung, bei der ein Wohnungsbestand im Basisjahr 2019 von 6.402 Wohnungen (vgl. S. 49), von denen 395 Wohnungen leer stehen (vgl. S. 51) einem Bedarf von 5.900 Wohnungen im Prognosejahr gegenübersteht (vgl. S. 56), kann diese Neuausweisung nicht gerechtfertigt werden, da sich rechnerisch ein erheblicher Wohnungsüberschuss von 502 Wohnungen ergibt.<sup>3</sup>

Da sich in der haushaltsorientierten Bedarfsermittlung die tatsächliche vergangene Wohnungsbautätigkeit nicht widerspiegeln, wurde sie nach Aussage der Begründung zu vorliegendem Entwurf vom September 2021 „verworfen“ (vgl. S. 56). Um der vergangenen Wohnungsbautätigkeit und insbesondere der tatsächlichen Nachfrage im Einfamilienhaussegment gerecht zu werden, erfolgte zusätzlich eine Wohnungsbedarfsermittlung auf Grundlage der Fortschreibung der Baufertigstellungen der vergangenen 10 Jahre: 2010 – 2019 wurden insgesamt 175 Wohnungen fertiggestellt, davon 119 Wohnungen in neuen Wohngebäuden, wobei 11 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert wurden (vgl. S. 49, 50).

Aus der durchschnittlichen bisherigen jährlichen Bautätigkeit (von 1,305 Wohnungen in neuen Wohnungen pro 1000 Einwohner (ohne Pflegebedarf) und Jahr, vgl. S. 50, 57) wurde ein Bedarf von 223 Wohnungen bis 2035 ermittelt, wovon bei Berücksichtigung der Potenziale (Leerstand sowie nach §§ 30, 34 BauGB gegebene Bebauungsmöglichkeiten) für 90 Wohnungen 7,7 ha neue Baufläche (unter Berücksichtigung von 0,5 ha Spielplatzfläche) neu auszuweisen sei. Zusätzlich ergebe sich bis 2035 ein Bedarf für ein Pflegeheim mit ca. 40 Pflegeplätzen von 0,5 ha, sodass insgesamt 8,2 ha neue Wohnbaufläche darzustellen sei (S. 57, 58).

Die vorliegende Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf Grundlage der Fortschreibung der Wohnungsbaufertigstellungen ist aus folgenden Gründen nur bedingt nachzuvollziehen:

- a) Auf S. 57 wurde unter Verweis auf das „Kapitel bisherige Entwicklung“ (der Baufertigstellungen) auf einen Durchschnittswert von 1,21 WE / 1.000 EW pro Jahr abgestellt, der fortgeschrieben wird. Der in der Begründung enthaltenen Bedarfsermittlung liegt allerdings ein Wert von 1,305 WE / 1.000 EW pro Jahr zu Grunde (vgl. S. 50, S. 57 Tabelle).
- b) Bei dem der Bedarfsermittlung zu Grunde gelegten Durchschnittswert von 1,305 WE / 1.000 EW pro Jahr blieb unberücksichtigt, dass in den letzten 10 Jahren durchschnittlich ein Anteil von 6,3 % aller Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert wurde (vgl. S. 49). Da sich eine neue Bauflächenausweisung für Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf den erheblichen Leerstand im Geschosswohnungsbau nicht rechtfertigen lässt (vgl. hierzu Aussage, S. 53 unten), müsste der Durchschnittswert entsprechend nach unten auf 1,21 WE / 1.000 EW pro Jahr ( $1,305 - 0,082$  (WE in Mehrfamilienhäusern / 1000 EW pro Jahr) korrigiert werden.

<sup>3</sup> Die auf S. 56 enthaltene Angabe eines Wohnungsüberschusses von 455 ist unklar: 2019 ist von einem Wohnungsbestand von 6402 Wohnungen, und nicht wie angegeben, von 6355 Wohnungen auszugehen, vgl. hierzu die Angabe, S. 49.

- c) Die Annahme, zusätzlich zur Fortschreibung der jährlichen durchschnittlichen Wohnungsbaufertigstellungen der letzten 10 Jahre sei eine Leerstandsreserve von 3% als zusätzliche Bedarfskomponente zu berücksichtigen (vgl. S. 57, Tabelle), ist nicht nachvollziehbar. Eine Mobilitätsreserve von 2-3 % ist nur bei einer haushaltsorientierten Prognose zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass der Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen für einen Wohnungswechsel sowie als Ersatz in Renovierungszeiten) bereithält (vgl. hierzu auch unser o.g. Schreiben vom 19.02.2020, unter I.1.c). Die Bedarfsermittlung auf Grundlage einer Fortschreibung der Wohnungsfertigstellungen erfolgt jedoch unabhängig von den Haushalten (als Wohnungsbedarfsträger). Warum zukünftig durchschnittlich 6,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr als Leerstandsreserve mehr entstehen sollen, als in den vergangenen 10 Jahren, erschließt sich nicht.
- d) Unabhängig davon ist der auf S. 57, Tabelle erfolgte Einbezug einer Leerstandsreserve von 3% als Bedarfskomponente schon deswegen nicht nachzuvollziehen, da bereits auf der Seite der zu berücksichtigenden Potentiale 256 leerstehende Wohnungen (= 4% des Wohnungsbestandes) mit der Begründung, diese Wohnungen bildeten die „erforderliche Mobilitätsquote“, nicht zur Bedarfsabdeckung herangezogen wurden (vgl. S. 52).
- e) Warum die sich in Privateigentum befindenden leerstehenden 199 Wohnungen nur hälftig der Bedarfsabdeckung dienen können (vgl. S. 51), ist ebenso unklar. Wenn zu erwarten ist, dass die 99,5 leerstehenden privaten Wohnungen, die sich insbesondere im Geschosswohnungsbau befinden, im Prognosejahr 2025 nicht mehr benötigt werden, so ist hierzu eine Auseinandersetzung aus gesamtstädtischer Sicht erforderlich. Bis zum Prognosejahr nicht sanierungsfähige räumlich zusammenhängende Wohngebäudeflächen können im Flächennutzungsplan jedenfalls nicht als Wohnbauflächen dargestellt werden, wenn keine Nachnutzung für den Wohnungsbau auf Rückbauflächen in Aussicht steht. Die Aussage, S. 52, Wohnungen, die auf Grund ihres Zustandes oder durch Bau- / Sanierungsmaßnahmen nicht vermietbar sind, könnten als Potential nicht berücksichtigt werden, langfristig sei über einen Rückbau von einigen dicht stehenden Gebäuden nachzudenken, ist vor diesem Hintergrund zu hinterfragen (vgl. hierzu auch unser o.g. Schreiben vom 19.02.2020, unter I.1.e).
- f) Warum wegen der bereits eingeleiteten 4. Änderung des Bebauungsplans W/1/92 „Birkenlinie“ („die eine Teilaufhebung des Allgemeinen Wohngebietes, in dem nach dem Ursprungsbebauungsplan ein Geschosswohnungsbau mit 30 Wohneinheiten realisiert werden kann,) ein *Zusatzbedarf* an einer 2,4 ha umfassenden Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser (zusätzlich zum auf Grundlage der Fortschreibung der Bautätigkeit ermittelten Wohnbauflächenbedarf) angenommen wird (vgl. S. 58), erschließt sich nicht.

Die Teilaufhebung erfolgt, da kein Bedarf der Wohnbaufläche für Mehrfamilienhäuser vorliegt, was durch den hohen Leerstand im bestehenden Geschosswohnungsbau deutlich wird (vgl. S. 51). In den im Rahmen der Flächennutzungsplanung und 4. Änderungsplanung abgegebenen Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018 und 27.09.2021 wurde darauf hingewiesen, dass die im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenlinie“ liegende unbebaute Fläche als Potentialfläche in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung nur dann aufzuführen ist, soweit keine entsprechende Änderung des Bebauungsplans „Birkenlinie“ erfolgt.

Da die 4. Änderung nun eingeleitet und vor Abschluss des gemeinsamen Flächennutzungsplans zu Ende geführt werden soll (vgl. S. 58), braucht die Potentialfläche nicht berücksichtigt zu werden. Ein Zusatzbedarf für den Einfamilienhausbau wird durch die Aufhebung eines Wohngebietes für den Geschosswohnungsbau, für das kein Bedarf vorliegt, jedenfalls nicht ausgelöst.

- g) Der auf S. 58 angenommene Zusatzbedarf einer 0,5 ha großen Wohnbaufläche für ein Pflegeheim mit 40 Pflegeplätzen ist ebenso nicht nachvollziehbar. Das gilt jedenfalls, wenn bei der Ausweisung nur Standorte am Siedlungsrand ausgewählt werden, die sich ausschließlich für den Einfamilienhausbau und nicht für den Bau eines entsprechenden Pflegeheims eignen. Nach Aussage, S. 53 kann in den rechtswirksam ausgewiesenen und für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen noch unbebauten Bauflächen ein seniorengerechter Wohnungsbau realisiert werden (s. diesbezüglich z.B. den zentral gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tridelta I“).

Alternativ liegen auch weitere siedlungsintegrierte Flächen vor, auf denen sich die Errichtung eines Pflegeheims städtebaulich gut einordnen ließe (s. diesbezüglich z.B. die Fläche nördlich der Wildungstraße).

- h) Die nach §§ 30, 34 BauGB bebaubaren Potentiale in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und in den Bebauungsplangebieten sind sehr grob ermittelt. Es wird angenommen, dass weitaus mehr Wohneinheiten nach dem bestehenden Baurecht realisiert werden könnten. Im Hinblick darauf, dass der Wohnbauflächenbedarf im Flächennutzungsplan nur nach den Grundzügen zu ermitteln ist, kann die grobe Ermittlung der Potentiale noch akzeptiert werden.

Die in der Begründung, S. 98 und 99 enthaltenen Kennzeichnungen der Neuausweisungen sind allerdings z.T. unklar. Diesbezüglich ist insbesondere die Kennzeichnung zur Erweiterungsfläche 5 „An der Bergstraße“ zu korrigieren. Die Abgrenzung der aus 4 Teilflächen bestehenden Neuausweisung und die Angabe der Gesamtflächengröße von 0,72 ha ist nicht nachvollziehbar: An dem nach Süden verlaufenden unbefestigten Weg, der von der Bergstraße abzweigt, liegen aktuell vereinzelt (Wohn-) Gebäude im Außenbereich vor. Die Neuausweisung betrifft somit nicht nur die zwischen der Splitterbebauung liegenden unbebauten Flächen, sondern muss alle Außenbereichsflächen umfassen (vgl. hierzu auch unter Pkt. 3 e unten).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sind die o.g. Mängel der Wohnungsbedarfsermittlung zu beheben. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.<sup>4</sup>

Bei Behebung der unter a) - h) genannten Mängel der Wohnungsbedarfsermittlung auf Grundlage der Fortschreibung der Baufertigstellungen wäre von einem höheren Überangebot auszugehen. Allein bei Nicht-Berücksichtigung der unter f) und g) genannten Zusatzbedarfe liegt nur ein Wohnbauflächenbedarf von 7,7 ha für Einfamilienhäuser und nicht von 10,6 ha vor, wie in der Begründung, S. 58 angegeben. Die im Flächennutzungsplan auf insgesamt 10,83 ha (S. 98, 99) neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen in der Summe über dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Die Ermittlung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen kann nur auf Grundlage einer methodisch einwandfreien Prognose unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale erfolgen. (vgl. VG Dessau Urteil vom 31.05.2000 – 1 A 464/99 DE).

<sup>5</sup> Dieses Überangebot kann nicht damit gerechtfertigt werden, dass kurz- bis mittelfristig ein Mehrbedarf durch die entstehenden neuen Arbeitsplätze am Industriegroßstandort Hermsdorf Ost III entsteht, wie in der Begründung, S. 100 argumentiert. Erfahrungsgemäß löst ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot in kleineren Gemeinden und Städten, das hier zudem sehr gut über die Autobahn erreichbar ist, keinen Mehrbedarf an Wohnbaufläche in einer zu berücksichtigenden Größenordnung aus.

### 3. Zu den Darstellungen der Wohnbauflächenneuausweisungen

Vor dem Hintergrund, dass für die neu ausgewiesenen 10,83 ha umfangreichen Wohnbauflächen kein fehlerfreier Nachweis zur Bedarfsgerechtigkeit im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB vorliegt, wonach die Gemeinde im Flächennutzungsplan nur Bauflächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darstellen soll und insbesondere keine (die Grundzüge der Bodennutzung berührende) Reserve- oder Eventualflächen vorgehalten werden dürfen, sind insbesondere die neuen Bauflächen, die den abwägungsbeachtlichen Belangen, z.B. dem nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangten Vorrangs der Innenentwicklung entgegenstehen<sup>6</sup>, kritisch zu hinterfragen (vgl. hierzu auch unser o.g. Schreiben vom 19.02.2020, unter I.2).

Der aktuelle Entwurf vom September 2021 enthält gegenüber dem vorgelegten Vorentwurf vom Juni 2018 veränderte Wohnbauflächendarstellungen, die von dem informell zur Abstimmung vorgelegten Vorabexemplar vom Januar 2020 abweichen. Die in der überarbeiteten Begründung, S. 98 - 99 aufgeführten neuen Wohnbauflächenausweisungen werden aus städtebaulich-planungsrechtlicher Sicht wie folgt bewertet:

a) Zur Baufläche Nr. 1, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die neu dargestellte „Erweiterungsfläche zwischen der Eisenberger Straße und der Neuen Straße“ ist in städtebaulicher Hinsicht für den Wohnungsbau gut geeignet. Im Rahmen der Baurechtschaffung ist auf ein geordnetes Erschließungskonzept mit einem günstigen Verhältnis von Straßenverkehrsfläche zur erschlossenen Baugrundstücksfläche zu achten.

b) Zur Baufläche Nr. 2, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die unter Nr. 2 aufgeführte 3,39 ha umfassende „Fläche südlich der Weißenborner Straße“ eignet sich zwar in städtebaulicher Hinsicht (bei großzügiger östlicher Eingrünung) grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung.

Da es sich jedoch um eine extensive Flächenausweisung unter der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Hangbereich handelt, die insbesondere den Belangen des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft, des Vorrangs der Innenentwicklung und des Bodenschutzes entgegensteht, wird eine Wohnbauflächendarstellung im Hinblick darauf, dass sich weder nach der haushaltsorientierten Prognose noch nach der Fortschreibung der vergangenen Wohnungsbautätigkeit eine Bedarfsgerechtigkeit ergibt, allerdings kritisch gesehen.

---

<sup>6</sup> Dies betrifft insbesondere die nicht siedlungsstrukturell vorgeprägten Standorte, die den Belangen der Innenentwicklung, des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) und Landschaftsbildes (§ 1a Abs. 3 BauGB) entgegenstehen, die Standorte mit hoher (angrenzender) ökologischer Ausstattung, die dem Vermeidungsgebot (§ 1a Abs. 3 BauGB) und den Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) entgegenstehen, sowie Standorte mit einer Immissionsbelastung (vgl. § 50 BImSchG) und mit wasser- und naturschutzrechtlichen Bedeutung (vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018 zum Vorentwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans vom Juni 2018).

Soweit gleichwohl aus anderen abwägungsbeachtlichen Gründen (z.B. wegen der Flächenverfügbarkeit und besseren Vermarktbarkeit) an der Neuausweisung festgehalten werden soll, so sind die Wohnbauflächenneuausweisungen an anderen Standorten, wie z.B. die ebenso am Hang gelegene Erweiterungsfläche 4 „Hinter dem Bad“ in Bad Köstritz und die siedlungsstrukturell nur bedingt eingebundene Revitalisierungsfläche 7 „Bergstraße“ in Hermsdorf als neue Wohnbauflächen herauszunehmen, damit den Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauGB zur bedarfsgerechten Darstellung der Wohnbauflächen entsprochen werden kann.

c) Zur Baufläche Nr. 3, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die Neuausweisung der „Fläche am Buchberg“ eignet sich in städtebaulicher Hinsicht sehr gut für eine Wohnbauflächenentwicklung, da an diese Fläche nördlich und östlich das Wohngebiet „Am Buchberg“ angrenzt und auch südlich einige Wohngebäude bestehen.

d) Zur Baufläche Nr. 4, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Der derzeit als Gartenfläche genutzte 1,35 ha umfassende Streifen, der sich westlich der Straßenrandbebauung „Am Bad“ befindet, eignet sich grundsätzlich (bei entsprechender Eingrünung unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes) für eine Wohnbauflächenentwicklung. Im Hinblick der nicht nachgewiesenen Bedarfsgerechtigkeit der Wohnbauflächendarstellungen insgesamt wird die beabsichtigte Inanspruchnahme dieser Außenbereichsflächen in topographisch bewegtem Gelände allerdings kritisch gesehen (vgl. hierzu unter b) oben).

(Für den Fall, dass durch die Reduzierung der Wohnbauflächendarstellungen andernorts der Bedarfsnachweis erbracht werden kann, werden folgende Empfehlungen für die Entwicklung der Wohnbaufläche „Am Bad“ gegeben: Ein Straßenanschluss sollte vorrangig von der nördlichen Stichstraße aus erfolgen und die neue Erschließungsstraße sollte gut in das bewegte Gelände eingebunden werden. Um zum westlichen Siedlungsrand entlang der sich anschließenden Landwirtschaftsfläche eine Eingrünung zu erhalten, sollte die Straße möglichst so geführt werden, dass sie beidseitig bebaut werden kann. Zur Sicherung eines begrünten Ortsrandes sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.)

e) Zur Baufläche Nr. 5, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die Erweiterungsfläche „An der Bergstraße“ eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung. Die Abgrenzung der aus 4 Teilflächen bestehenden Neuausweisung und die Angabe der Gesamtflächengröße von 0,72 ha ist allerdings nicht nachvollziehbar: An dem nach Süden verlaufenden unbefestigten Weg, der von der Bergstraße abzweigt, liegen aktuell vereinzelt (Wohn-) Gebäude im Außenbereich vor (vgl. hierzu Pkt. 2 h oben). Bei einer Neuausweisung einer Baufläche ist der Ortsrand unter Einbeziehung dieser Splitterbebauung neu zu ordnen. Die Neuausweisung betrifft insofern eine räumlich zusammenhängende Fläche. Am neuen Ortsrand sollte eine durchgehende Eingrünung zur offenen Landwirtschaftsfläche durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

## f) Zur Baufläche Nr. 6, Stadt Hermsdorf

Die sich im Siedlungsbereich befindende „Revitalisierungsfläche Kirchenholzsiedlung“ eignet sich sehr gut für eine Wohnbauflächenentwicklung. Sie entspricht dem geforderten Vorrang der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB. (Baurecht für den Wohnungsbau kann auf der Fläche der Gewerbebrache in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden.)

## g) Zur Baufläche Nr. 7, Stadt Hermsdorf

Die 1,92 ha umfassende „Revitalisierungsfläche Bergstraße“ eignet sich grundsätzlich für die Neuausweisung eines Wohngebietes. Gegenüber dem Vorabexemplar vom Januar 2020 wurde die Fläche nunmehr in östlicher Richtung eingekürzt, sodass sie nicht mehr über den Siedlungsrand hinausgeht, der durch die nordöstlich sich anschließende Bebauung gebildet wird. Die Einbindung der Fläche in die östlich angrenzende offene Landschaft soll nun durch die Neuausweisung einer östlich angrenzenden Grünfläche erfolgen (vgl. Begründung, S. 121). Da sowohl die Wohnbaufläche Nr. 7 als auch die Grünfläche auf einer ursprünglich gewerblich genutzten (inzwischen aber begrünt) Fläche realisiert werden soll, wird dem Bodenschutz im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die nicht nachgewiesene Bedarfsgerechtigkeit der Wohnbauflächendarstellungen sollte die beabsichtigte Inanspruchnahme der 1,92 ha umfassenden Außenbereichsfläche allerdings aufgrund der siedlungsstrukturellen Randlage nochmals kritisch hinterfragt werden (vgl. hierzu unter b) oben).

3. Zur Darstellung der gemischten Baufläche im Bereich des Baugebietes „Lahnsteiner Straße“

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im nordöstlichen Bereich des Baugebietes „Lahnsteiner Straße“ ist im Hinblick auf das vorhandene Wohngebiet nicht vollzugsfähig. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der wenigen vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Die Aussage in der Begründung, S. 100, das Gebiet um die Lahnsteiner Straße stelle sich „im Gesamten“ als gemischte Baufläche dar, kann nicht bestätigt werden. Anstelle des im (1994 aufgestellten) Bebauungsplan „Mischgebiet Ost II“ festgesetzten Mischgebiets wurde (entgegen der Vorgabe des § 15 BauNVO) im nordöstlichen Geltungsbereich um das Jahr 2000 ein Wohngebiet mit ca. 130 Wohneinheiten entwickelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht maßgeblich, wenn die aktuelle Sach- und Rechtslage eine andere Darstellung der Art der baulichen Nutzung verlangt (vgl. § 214 Abs. 3 BauGB).

Es kann auch nicht darauf verwiesen werden, dass mit der dreieckigen unbebauten Teilfläche ein „Entwicklungspotential“ für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung im Sinne von § 6 BauNVO bzw. § 6a BauNVO vorliegt: Eine ergänzende gewerbliche Nutzung auf der o.g. unbebauten Fläche, die nur von dem angrenzenden Gewerbegebiet „Oststraße“ erschlossen werden könnte, stellt eine dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG entgegenstehende Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes dar, die städtebaulich nicht begründet werden kann.

Zur Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung ist zumindest der nordöstliche bebaute Teilbereich des Gebietes „Lahnsteiner Straße“ als Wohnbaufläche darzustellen. Die Darstellung der gemischten Baufläche in der unbebauten Dreiecksfläche sollte aus o.g. Gründen zur Vermeidung einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage herausgenommen werden. (Eine entsprechende über die Bestandsnutzung hinausgehende Bauflächenerweiterung ist nach der Begründung zum Flächennutzungsplan, Pkt. 3.2.2 auch nicht beabsichtigt.) Entsprechend der Bestandsnutzung sollte in der unbebauten Dreiecksfläche somit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans sind den Flächennutzungsplan-Darstellungen entsprechend anzupassen. Hierfür kommt die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lahnsteiner Straße“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren in Betracht.

#### 4. Zu den neu ausgewiesenen Sondergebieten „Kur“ und „Hotel / Kur“ und zum neu geplanten Waldparkplatz

Zur Erweiterung der sich nördlich der Hermann-Sachse-Straße befindenden Algos-Fachklinik und Moritz-Klinik wurden vier Flächen neu ausgewiesen. Dies betrifft ein 0,95 ha umfassendes Sondergebiet „Kur“ im direkten östlichen Anschluss an die Algos-Fachklinik und zwei Teilflächen im direkten östlichen und westlichen Anschluss an die Moritz-Klinik mit einer Gesamtgröße von 1,02 ha. Darüber hinaus wurde ein 3,59 ha umfassendes Sondergebiet „Hotel / Kur“ in räumlicher Nähe zur Fachklinik südlich der Jenaischen Straße neu dargestellt. Hinzu kommt die Neuausweisung eines Parkplatzes für 200 Stellplätze nördlich der Jenaischen Straße sowie die Neudarstellung einer 0,87 ha umfassenden Grünfläche um das Sondergebiet „Hotel / Kur“ zur Wahrung des Waldabstandes (vgl. S. 120, 121 der Begründung).

Alle o.g. Neuausweisungen unterliegen wegen der vorliegenden Waldnutzung einer besonderen Rechtfertigungsnotwendigkeit: Als Wald genutzte Flächen sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, die Notwendigkeit der Umwandlung soll unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung begründet werden. In der Begründung wurde die insgesamt ca. 7,2 ha umfassende Umwandlung der Waldfläche nicht thematisiert.

Darüber hinaus liegt zur Planung der Erweiterungen o.g. Kliniken folgender Klärungsbedarf vor:

##### a) Zur Erweiterung der Algos Fachklinik

Nach den Begründungen zu den bisherigen Flächennutzungsplanentwürfen lag für die Erweiterung der Algos Fachklinik ein Flächenbedarf von 1,1 ha vor. Der vorliegende Entwurf stellt nun an zwei Standorten Erweiterungsflächen mit einer Gesamtgröße von 4,54 ha neu dar.

Für das südlich der Jenaischen Straße neu ausgewiesene 3,59 ha umfassende Sondergebiet „Hotel / Kur“ (Neuausweisung Nr. 14) wurden in der Begründung, S. 109 mehrere nachvollziehbare Standortfaktoren genannt.



Vorausgesetzt, dass tatsächlich eine so große zusammenhängende Erweiterungsfläche benötigt wird, sprechen die genannten Kriterien, wie die Nähe zu den bestehenden Kureinrichtungen, die gute verkehrliche Anbindung und Vermeidung einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung, die Einbeziehung des vorhandenen Wanderparkplatzes in das Gesamtkonzept sowie die direkte Anbindung zum Wanderwegenetz zunächst für die Auswahl des Standortes.

Der Plangeber hat im Rahmen der Neuaufstellung verschiedene Standorte im Gebiet der Gemeinde Bad Klosterlausnitz geprüft. Auf Grundlage der durchgeführten Standortalternativenprüfung ist die Auswahlentscheidung, insbesondere vor dem Hintergrund der nach § 1a Abs. 2 BauGB gegebenen Anforderung, ergänzend nachvollziehbar zu begründen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Neuausweisung der Fläche Nr. 14 in ein raumordnerisch ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet „Freiraumsicherung“ eingegriffen wird (vgl. hierzu Anlage Nr. 1 dieser Stellungnahme). Vor diesem Hintergrund ist darzulegen, warum die erforderliche Erweiterung nicht alternativ im östlichen Anschluss an die Algos Fachklinik auf der 0,95 ha umfassenden Neuausweisungsfläche Nr. 11 (vgl. Begründung, S. 108) erfolgen kann. Darüber hinaus ist die grundsätzliche artenschutzrechtliche Vollzugsfähigkeit bis zum Feststellungsbeschluss abzuklären. Nach Aussage des Umweltberichts, S. 89 (Tabelle 23) sind Lebensräume geschützter Arten der Avifauna, der Fledermäuse und von Kleinsäugetern betroffen. Störwirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet Nr. 154 „Sümpfe und Wälder“ sowie auf das angrenzende FFH-Gebiet Nr. 136 „An den Ziegenböcken“ sind nach dem Umweltbericht nicht ausgeschlossen.

Die *zusätzlich* zur Neuausweisung Nr. 14 geplante Ausweisung eines Sondergebietes Kur auf der Fläche Nr. 11 östlich der Algos-Klinik „als Vorsorgeerweiterungsstandort“, ohne dass hierfür ein Bedarf vorliegt (vgl. Begründung, S. 108), ist jedenfalls vor dem Hintergrund, dass eine Inanspruchnahme von Waldflächen nach § 1a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang erfolgen soll, nicht gerechtfertigt. Wenn sich der Plangeber im Rahmen der Abwägung entgegen der o.g. raumordnerischen Belange für die Erweiterung der Algos-Fachklinik in der Fläche 14 entscheidet, sollte die Neuausweisung der Fläche 11 herausgenommen werden, um Abwägungsmängel zum nach § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden Gebot zu vermeiden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage des Umweltberichts, S. 83, 84 auch in diesem Gebiet Nr. 11 in Lebensräume geschützter Arten eingegriffen werden müsste und Störwirkungen auf das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen sind.

#### b) Zur Erweiterung der Moritz Klinik

Nach Aussage der Begründung, S. 108 besteht im Bereich der Moritz-Klinik der Bedarf zur ergänzenden Errichtung eines Bettenhauses, von Therapie-, Gemeinschafts- und Wirtschaftsräumen, Nebennutzungen und Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen. Die im Zusammenhang mit der Erweiterungsfläche Ost (Neuausweisung Nr. 12) enthaltene Aussage Bettenhaus, Therapie-, Gemeinschafts- und Wirtschaftsräume, Nebennutzungen und Verkehrsflächen sollten „hinter dem Sportplatz“ realisiert werden, ist unklar. Ein Sportplatz befindet sich nur südlich der Erweiterungsfläche West (Neuausweisung Nr. 13). Südlich der Erweiterungsfläche Ost liegt vielmehr eine baumbestandene Grünfläche mit einem Kneipp-Becken vor.

Die Anordnung von Klinikgebäuden in der Erweiterungsfläche Nr. 12 unter Beibehalt der südlich angrenzenden Grün- und Waldfläche ist zu überdenken. Städtebaulich ist es u.a. aus Gründen des Bodenschutzes und des Walderhalts geboten, die Klinikgebäude zusammen mit den Stellplatzflächen straßenbegleitend zur Hermann-Sachse-Straße anzuordnen und das Wassertretbecken in die angrenzende Waldfläche zu integrieren. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage des Umweltberichts, S. 85, 86 auch in diesem Gebiet Nr. 12 in Lebensräume geschützter Arten eingegriffen werden müsste und Störwirkungen auf das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen sind.

Der Eingriff in die nördlich des Sportplatzes (westlich der vorhandenen Moritz Klinik) vorhandenen Waldflächen (Neuausweisung Nr. 13), um dort weitere Stellplätze zu realisieren, ist im Hinblick auf das nahegelegene vorhandene und geplante Stellplatzangebot an der Jenaischen Straße zu überprüfen. Nach Aussage des Umweltberichts, S. 87, 88 stellt eine bauliche Nutzung der Fläche Nr. 13 ebenfalls einen Eingriff in die Lebensräume geschützter Arten dar und Störwirkungen auf das angrenzende NSG und FFH-Gebiet sind nicht ausgeschlossen.

Die Erweiterungsplanung der Moritz Klinik sollte grundsätzlich überdacht werden. Insbesondere sollte die Anordnung der Klinikbauten und kurbezogenen Grünflächen mit dem Klinikbetreiber nochmals abgestimmt werden.

c) Zur Neuerrichtung eines weiteren Parkplatzes für ca. 200 Stellplätze

Nach Aussage der Begründung, Pkt. 3.3.5, S. 114 soll ein neuer Parkplatz „An der Köppe“ nördlich der Jenaischen Straße am westlichen Ortseingang von Bad Klosterlausnitz errichtet werden, da der vorhandene Waldparkplatz südlich der Jenaischen Straße von Kurgästen oder Besuchern der Kurgäste aufgrund der Entfernung bis zu den Rehabilitationskliniken nicht angenommen worden sei. Der ca. 1 ha große Waldparkplatz wurde im Jahr 2013 unter Beseitigung des hier vorhandenen Waldbestandes errichtet. Nach Aussage der Begründung, S. 109 soll der Waldparkplatz in das Gesamtkonzept zur Neuausweisung des 3,59 ha umfassenden Sondergebietes „Hotel / Kur“ (Neuausweisung Nr. 14) einbezogen werden (vgl. unter a) oben).

Die Notwendigkeit, einen weiteren (etwa 0,5 ha großen) Parkplatz für 200 Stellplätze nördlich der Jenaischen Straße auszuweisen, wird insbesondere im Hinblick darauf, dass in unmittelbarer Nähe, nördlich des Sportplatzes ein weiteres Stellplatzangebot für die Moritz-Klinik entstehen soll (vgl. hierzu unter b) oben), in Frage gestellt. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage des Umweltberichts, S. 99, 100 bei der Neuausweisung des Parkplatzes in Lebensräume geschützter Arten eingegriffen werden müsste und Störwirkungen auf das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen sind.

Die Erforderlichkeit zur Neuausweisung eines weiteren Parkplatzes „An der Köppe“ nördlich der Jenaischen Straße ist zu überdenken und mit der Erweiterungsplanung zu den beiden angrenzenden Kliniken abzustimmen.

Die für die Erweiterungen der Algos Fachklinik und der Moritz Klinik geplanten baulichen Inanspruchnahmen der Waldflächen sowie für den an der Jenaischen Straße neu geplanten weiteren Parkplatz müssen zudem hinsichtlich der walddrechtlichen Genehmigungspflichtigkeit vollziehbar sein (§ 10 Thür WaldG). In der Begründung findet sich hierzu keine Aussage. Insbesondere wurde nicht erläutert, wo die Ersatzaufforstung erfolgen soll. Im Gebiet des gemeinsamen Flächennutzungsplans wurde nur die bestehende Waldfläche dargestellt, eine Aufforstung ist nach Aussage der Begründung, S. 123 nicht vorgesehen. Nach entsprechender Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist darzulegen, wo der walddrechtliche Ausgleich erfolgen soll. Soweit die Aufforstungen im Plangebiet realisiert werden sollen, sind sie bei einer flächennutzungsplanrelevanten Größe ergänzend als Fläche für Wald darzustellen.

#### 5. Zur Darstellung des Sondergebietes „Sport“ am Standort „Oberndorfer Weg“

Die ca. 10 ha umfassende Darstellung eines Sondergebietes „Sport“ am Standort „Oberndorfer Weg“ im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz steht den Umweltbelangen und dem Vermeidungsgebot (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 2, 3 BauGB) sowie den Belangen der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) diametral entgegen. Aus der Begründung ergibt sich nicht, welche gewichtigeren Belange für die Darstellung sprechen. Auf S. 107 wird lediglich auf den 1997 aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Sportplatz- Oberndorfer Weg“ verwiesen. Auch wenn dieser noch nicht umgesetzt sei, solle die Entwicklungsmöglichkeit beibehalten werden, um die im Ort befindlichen Kur- und Rehabilitationseinrichtungen zu unterstützen und das Angebot zu erweitern.

(Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom Juni 2018 war eine ca. 6,5 ha umfassende Teilfläche des aktuell ausgewiesenen Sondergebietes als Sondergebiet „Sport“ und die angrenzenden Flächen waren als Grünfläche dargestellt. Im Vorabexemplar vom Januar 2020 war das Gebiet als Sondergebiet „Klinik und Hotel“ ausgewiesen.)

Aus folgenden Gründen rechtfertigt sich die im Entwurf vom September 2021 enthaltene Darstellung des Sondergebietes nicht mit dem Verweis auf den Bebauungsplan:

- a) Im Bebauungsplan „Sondergebiet Sportplatz- Oberndorfer Weg“ wurde ein 6,62 ha umfassendes Sondergebiet „Sport“ und die angrenzenden Flächen wurden als Grünflächen in Verbindung mit Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Sportplätze sind z.T. als Rasenplätze vorgesehen. Die Grünflächen haben einen erheblichen flächennutzungsplanrelevanten Umfang. Die Darstellung eines Sondergebietes „Sport“ im Bereich der festgesetzten Grünflächen stellt eine Neuausweisung dar, die nicht als solche in der Begründung erläutert wurde. Zudem ist die Darstellung des Sondergebietes „Sport“ auch im Abgleich mit anderen Darstellungen zu Sportplätzen unklar. So wurde z.B. die z.T. versiegelten Sportplätze südlich der Erich-Weinert-Straße im Stadtgebiet von Hermsdorf als Grünfläche und nicht als Sondergebiet „Sportplatz“ dargestellt.
- b) Unabhängig davon ist für die Abwägung zu den o.g. Belangen die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan maßgebend (vgl. § 214 Abs. 3 BauGB). Eine Abwägungsentscheidung, in der darauf verwiesen wird, der vor 24 Jahren aufgestellte Bebauungsplan sehe hier bereits eine entsprechende bauliche Entwicklung vor, kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Eine Abwägung zu den o.g. Belangen wurde in der Begründung auch nicht dokumentiert. Insbesondere wurde die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von einer 10 ha umfassenden landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht begründet, wie nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt. Zudem erfolgte keine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuausweisung, wie nach § 2 Abs. 4 BauGB gefordert (vgl. beiliegender Umweltbericht).

- c) Das ca. 10 ha große Sondergebiet liegt in großer Entfernung zu den in der nördlichen Ortslage vorhandenen Kureinrichtungen von Bad Klosterlausnitz. Zu den Einrichtungen des Rehabilitationszentrums Stadtroda am südwestlichen Ortsrand von Bad Klosterlausnitz liegt zwar eine etwas geringere Entfernung vor. Es ist allerdings nicht plausibel, dass die geplante Sportfläche zur Ergänzung dieser Einrichtungen benötigt wird. Die Aussage in der Begründung, S. 109 die Kur- und Rehabilitationseinrichtungen sollten mit einem ergänzenden Angebot unterstützt werden, kann auch vor dem Hintergrund der umfangreichen, der Kurfunktion dienenden Neuausweisungen von Sondergebieten nicht nachvollzogen werden.
- d) Das ca. 10 ha große Sondergebiet „Sport“ liegt losgelöst von der bebauten Ortslage im südlichen Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz. Die geplante Umgehungsstraße, die nördlich angrenzend an das neu dargestellte Sondergebiet verläuft, wird insbesondere eine Trennwirkung zu den nördlich angrenzenden Siedlungsgebieten von Bad Klosterlausnitz entfalten.
- e) Die Erforderlichkeit eines Neubedarfs an 10 ha großen Sportflächen für ein Plangebiet, in dem nur 11.400 Einwohner leben (Bad Klosterlausnitz selbst hat nur 3.405 Einwohner) und in dem bereits eine Vielzahl von Sportflächen bestehen, wird in Frage gestellt. Dass kein konkreter Bedarf besteht, wird schon dadurch deutlich, dass nach dem Vorabexemplar vom Januar 2020 kein Sondergebiet „Sport“, sondern ein Sondergebiet „Kur / Hotel“ an dem Standort geplant war. Die mit Verweis auf den o.g. Bebauungsplan begründete Darstellung des Sondergebietes kann auch nicht mit dem Ziel erfolgen, sich hier eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit für andere Nutzungen offenzuhalten. Der Flächennutzungsplan stellt keine Eventual- und Reserveflächenplanung dar. Darstellungen von Sondergebieten haben keine „Platzhalter“-Funktion für andere Nutzungen. Hinsichtlich der fehlenden Bedarfslage kann nicht davon ausgegangen werden, dass, sich die o.g. entgegenstehenden Belange in der Abwägungsentscheidung überwinden lassen.

Um Abwägungsmängel zu vermeiden, wird empfohlen, das Sondergebiet „Sport“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

6. Zu dem neu ausgewiesenen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ westlich und östlich der Straße „Am Globus“

In der überarbeiteten aktuellen Entwurfsfassung vom September 2021 wurden die in dem Vorentwurf vom Juni 2018 und in dem Vorabexemplar vom Januar 2020 noch enthaltenen beiden gemischten Bauflächen an der Straße „Am Globus“ in die Sondergebietsdarstellung einbezogen. Dabei wurde für die westlich der Straße „Am Globus“ gelegene Erweiterungsfläche in der Planzeichnung die Zweckbestimmung „H“ angegeben, was nach der Planzeichenerklärung „Großflächiger Einzelhandel“ bedeutet. Für die östlich der Straße „Am Globus“ wurde entgegen der Anforderung des § 11 Abs. 2 BauNVO keine Zweckbestimmung dargestellt, sodass unklar ist, welche bauliche Nutzung hier geplant ist.

Auch aus der Begründung geht nicht hervor, welche Nutzung in dem hier als SO 2 bezeichneten Sondergebiet östlich der Straße „Am Globus“ geplant ist (vgl. Angaben S. 110 zur Neuausweisung Nr. 15). Die Erläuterungen zum „Erweiterungsbedarf für Möbel Wenzel“ und zur Bestandsdarstellung der Tankstelle mit Reifencenter betreffen beide das Sondergebiet SO 1. (Es wird vermutet, dass das östlich der Straße Am Globus gelegene Gebiet SO 2 zugunsten eines Möbelmarktes ausgewiesen werden sollte und insoweit also ein Schreibfehler in der Begründung, S. 110 vorliegt.)

In der mit der Stadt Hermsdorf durchgeführten Beratung vom 13.08.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (Globus)“ wurde verdeutlicht, dass eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsstandortes über den Bestand hinaus den Berücksichtigungsgeboten zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) entgegensteht. Auch nach dem gemeinsamen Zentrenkonzept für die Stadt Hermsdorf und die Gemeinde Bad Klosterlausnitz vom 14.09.2020, zu dem das Thüringer Landesverwaltungsamt beteiligt wurde, sieht eine Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots und eine „Beibehaltung der Fokussierung der Globus-Betriebe auf nahversorgungsrelevante und auf nicht zentrenrelevante Sortimente“ vor (vgl. Zentrenkonzept, S. 62).

Vor diesem Hintergrund sollte die östlich der Straße „Am Globus“ gelegene gewerblich genutzte Fläche nicht als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ohne konkrete sortimentsbezogene Vorgabe dargestellt werden. Entsprechend der bestehenden Lagernutzung<sup>7</sup> sollte die Darstellung einer gemischten oder gewerblichen Baufläche erfolgen. Alternativ kommt bei einer Neu- oder Wiederansiedlung eines Möbelmarktes in der Fläche SO 2 auch die Neuausweisung eines Sondergebietes mit der konkreten Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ in Betracht.

Der westlich der Straße „Am Globus“ gelegene Bereich, in dem eine Globus-Tankstelle und ein Reifen- und Autoservice besteht, sollte in die nördlich angrenzende gewerbliche Baufläche einbezogen werden. Ein Einbezug dieses Bereichs in das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist vor dem Hintergrund o.g. zu berücksichtigender Belange nicht gerechtfertigt, da hier nur gewerbliche Nutzungen vorliegen, die typischerweise in ein Gewerbegebiet gehören. Dass ein betrieblicher Zusammenhang der Tankstelle zum Globus-Markt besteht, ist für die planungsrechtliche Darstellung der Fläche unerheblich.

Für das westlich der Straße „Am Globus“ verbleibende Sondergebiet sollte zudem im Flächennutzungsplan konkret die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt, Bau- und Gartenmarkt“ angegeben werden (vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018 zum Vorentwurf vom Juni 2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 2 und Aktennotiz zur Beratung vom 13.08.2020).

<sup>7</sup> Nach telefonischer Aussage des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom 02.12.2021 wurde auf der östlichen Seite der Straße „Am Globus“ für einen auf der westlichen Seite befindlichen Möbelmarkt eine Ausstellungs- und Lagernutzung genehmigt, wobei die Ausstellungsfläche etwa 1/3 der bestehenden Halle betrifft. Die Nutzung wurde nach Aussage des Landratsamtes vor ca. 2 Jahren aufgegeben und die Gebäudehalle wird aktuell als Lager genutzt. Infolge dieser erfolgten Nutzungsänderung ist die ursprüngliche in Verbindung mit der Einzelhandelsnutzung stehende Ursprungsnutzung vermutlich aufgegeben.

7. Zur Neuausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ nördlich des Holzbornweges

Im Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz soll nördlich des Holzbornweges eine neue 2,14 ha umfassende Gemeinbedarfsfläche für den Neubau eines Kindergartens ausgewiesen werden. Nach Aussage der Begründung, S. 115, 116 wird mit der Neuausweisung angestrebt, die vorhandenen im Gemeindegebiet verteilten Kindergartenstandorte an dem neuen Standort zu bündeln (vgl. Begründung, S. 115, 116). Der geplante Kindergartenstandort betrifft Waldflächen und eine Waldwiese, die ursprünglich von einem Ferienlager genutzt wurden.

Die nach § 1a Abs. 2 BauGB zu rechtfertigende Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen für Wald (vgl. hierzu Pkt. 4 oben) wurde in der Begründung nicht thematisiert. Die planerische Zielstellung zur Konzentration der verteilten Kindergartenstandorte ist jedenfalls vor dem Hintergrund nicht nachzuvollziehen, dass in der Begründung, S. 60 nur die von der AWO betriebene Kindertagesstätte „Knirpsenland“ als bestehende Kindereinrichtung angegeben wurde und diese Einrichtung nach wie vor in dem Flächennutzungsplan als sozialen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Es wurde in der Begründung, Pkt. 3.4, S. 115, 116 auch nicht dargelegt, dass die Kindertagesstätte an der Jahnstraße durch eine andere Sozialeinrichtung nachgenutzt werden soll.

Die Standortwahl der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sollte auch vor dem Hintergrund der nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Ortsrandgestaltung überdacht werden: Nördlich des Hornbornweges schließt die vorhandene Ortsteilbebauung mit einem eindeutigen Siedlungsrand ab. Die geplante Inanspruchnahme der hinter dieser relativ einheitlich bebauten Wohnhäuserzeile gelegenen Waldfläche greift in diesen gut ausgeprägten Ortsrand ein. Im Hinblick darauf, dass sich eine Kindergarteneinrichtung auf anderen im Siedlungsgefüge liegenden unbebauten Flächen wesentlich konfliktfreier realisieren ließe, ist dieser Eingriff zu hinterfragen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage des Umweltberichts, S. 95, 96 in Lebensräume geschützter Arten eingegriffen werden müsste und Störwirkungen auf das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen sind.

Um die o.g. nach § 1a Abs. 2 BauGB und nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belangen ausreichend berücksichtigen zu können, wird empfohlen, folgende unbebaute Flächen zur Unterbringung eines Kindergartens alternativ in Betracht zu ziehen:

- Unbebaute Flächen südlich der Eisenberger Straße
- Unbebaute Flächen im Bereich der Grundschule nördlich der Schulstraße
- Nutzung der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche Nr. 3 Fläche „Am Buchberg“
- Fläche östlich der Köstritzer Straße gegenüber dem Wellnesspark mit Soletherme

## 8. Zum Flächennutzungsplan-Entwurf im Übrigen

- a) In der Beratung vom 13.08.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (Globus)“ wurde abgestimmt, dass die Einzelhandelsflächen, die sich auf dem Gebiet der benachbarten Gemeinde Schleifreisen befinden, nach einem entsprechend interkommunal abgestimmten und genehmigten Gebietstauschvertrag in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Nach Bekanntmachung des Tauschvertrages muss der Flächennutzungsplanung der Geltungsbereich mit den geänderten Abgrenzungen des Stadtgebietes von Hermsdorf zu Grunde gelegt werden.
- b) In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom Juni 2018 wurde in der Anlage 6, Pkt. 7 b) empfohlen, die gewerblich geprägten wohngenutzten Bereiche, die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Muna“ liegen bzw. die an diesen angrenzen, als Mischgebiet darzustellen.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Anfrage der Gemeinde Bad Köstritz vom 21.01.2021 zur Möglichkeit der Heilung o.g. Bebauungsplans, dessen (Teil-) Unwirksamkeit im Rahmen einer gerichtlichen Inzidentüberprüfung festgestellt wurde (VG Gera, Urteil vom 12.05.2020, 5 K 1226/17 Ge). In unserem Antwortschreiben vom 05.02.2021 wurde empfohlen, mit dem Landratsamt Saale-Holzland-Kreis, unsere Bauaufsichtsbehörde zu klären, inwieweit der an den Bebauungsplan angrenzenden Siedlung „Jugendwaldheim“ eine Innen- oder Außenbereichsqualität zukommt. U.E. liegt eine Ortsteilsqualität vor, sodass sich die Darstellung eines Mischgebiets i.V.m. der Darstellung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes im Bereich der Holzlandwerkstätten rechtfertigt.

In vorliegendem Entwurf vom September 2021 wurden die wohngenutzten Siedlungsbereiche „Jugendwaldheim“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies ist hinsichtlich der angrenzenden Darstellung von Waldflächen auch dann, wenn der Siedlung eine Außenbereichsqualität zukommen sollte, nicht nachzuvollziehen. Wenn von einem Außenbereich auszugehen ist, so wären die Bereiche wenigstens entsprechend der angrenzend dargestellten Nutzung als Flächen für Wald darzustellen. (In der Begründung, Pkt. 3.8, S. 123 wird die Fläche „Muna“ auch nicht als im Außenbereich bebaute Fläche, für die eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, genannt.)

Auch die Darstellung der gewerblichen Baufläche, bei der die Abgrenzung des in o.g. Bebauungsplan „Muna“ festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes übernommen wurde, ist zumindest im nordwestlichen Teilabschnitt zu hinterfragen: Dass eine Darstellung der in die wohngenutzten Siedlungsbereiche hineinragenden gewerblichen und gemischten Nutzungen als gewerbliche Baufläche erfolgt, während die angrenzende Siedlungsbebauung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, erschließt sich nicht.

- c) Zur Darstellung der gemischten Baufläche „Am Oberndorfer Weg“ im Stadtgebiet Hermsdorf (vgl. Begründung, S. 101)

Die Darstellung einer schmalen gemischten Baufläche, in der eine Splitterbebauung im Außenbereich südlich des Oberndorfer Weges liegt, ist hinsichtlich ihrer Abgrenzung nicht städtebaulich motiviert.

Die parzellenscharfe „fingerartige Abgrenzung“ der gemischten Baufläche entspricht nicht der Aufgabe eines Flächennutzungsplans, die Bodennutzung ausschließlich in den Grundzügen darzustellen.

Soweit eine gemischte Bauflächenentwicklung im Bereich des Oberndorfer Weges hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzung auch unter angemessener Lösung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte möglich ist, sollten die angrenzenden, siedlungsstrukturell vorgeprägten und zum Teil bereits erschlossenen Flächen im Bereich des Oberndorfer Weges ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt werden.

- d) Das südlich der Erweiterungsfläche 12 (Sondergebiet „Kur“, östliche Erweiterung der Moritz-Klinik) für eine Grünfläche verwendete Planzeichen „S“ wurde in der Planzeichenerklärung nicht erläutert. Damit ist unklar, mit welcher Zweckbestimmung die Grünfläche hier ausgewiesen werden soll.
- e) In der Planzeichenerklärung wird u.a. zwischen den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „sonstige Kleingärten, Privatgärten, Gartengebiete oder sonstige Grünanlagen“ unterschieden. Nach Angabe der Planzeichenerklärung werden die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ mit Hilfe des in Nr. 9 der PlanZV Anlage aufgeführten Planzeichens und die Zweckbestimmung für o.g. sonstigen Gärten und Grünflächen werden „ohne Zeichen“ dargestellt.

Im Stadtgebiet Hermsdorf wurden 7 Dauerkleingärten und im Gemeindegebiet Bad Klosterlausnitz wurden 2 Dauerkleingärten zeichnerisch dargestellt. Es ist zu prüfen, ob es sich bei diesen dargestellten Gartenanlagen um „Dauerkleingärten“ im Sinne der im BKleingG enthaltenen Legaldefinitionen handelt oder ob sonstige Gärten vorliegen (vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018 zum Vorentwurf vom Juni 2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 12 g).

Unabhängig davon wird empfohlen, die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „sonstige Gartenflächen“ mit einem Planzeichen darzustellen, das dem für die Dauerkleingarten-Darstellung verwendeten Planzeichen ähnlich ist. (Üblich ist hierfür eine Darstellung ohne „Punkt“ in den 6 Quadraten).

Die Grünflächen, auf denen zur Eingrünung (insbesondere von Bauflächen) Gehölze angepflanzt werden sollen, sollten mit dem Planzeichen „Sträuchergruppe“ (vgl. Planzeichen Nr. 13.2.1 der PlanZV Anlage) dargestellt werden. Die Darstellung von Grünflächen mit dem Planzeichen Nr. 13.2.1, das als „Grünzug“ erklärt wird, ist fraglich: Die dargestellten kleinen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ stellen zum Teil keinen Grünzug mit gesamtstädtischer Bedeutung dar; auch Grünflächen mit anderer Zweckbestimmung können die gesamtgemeindliche Bedeutung eines Grünzuges haben. Wo entsprechende Grünzüge geplant sind, ist in der Begründung zu erläutern. So wird in Pkt. 3.6 der Begründung z.B. der Grünzug entlang der Rauda genannt. Ein weiterer Grünzug liegt zwischen der gewerblichen Baufläche „Tridelta“ und den gemischten Bauflächen vor, die sich westlich der Schulstraße befinden.

Ohne zeichnerische Angabe der Zweckbestimmung sollten nur kleine Restgrünflächen dargestellt werden. In der Planzeichenerklärung können diese kleinen Grünflächen „ohne Zeichen“ als „sonstige Grünanlagen“ erläutert werden.



Grenzen zwei Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen aneinander, so muss sich aus der Planzeichnung (durch das in der Planzeichenerklärung aufgeführte Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“) ergeben, wie sich diese Grünflächen untereinander abgrenzen.

- f) Die Zweckbestimmung des östlich der Straße „Am Globus“ gelegenen Sondergebietes SO 2 wurde nicht angegeben. Die Fläche kann nicht als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden (vgl. hierzu unter Pkt. 6 oben).
- g) Der am Oberndorfer Weg gelegene bebaute Standort der Agrargenossenschaft Hermsdorfer Kreuz weist einen Baugebietscharakter auf. Dies sollte sich durch die Darstellung eines Sondergebietes „Agrarwirtschaft“ widerspiegeln. (Bei geplanter gewerblicher Nachnutzung kann auch eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.) (Die Darstellung dieser Fläche als Fläche für die Landwirtschaft, trotz des Vorliegens eines Baugebietes, kann hier insbesondere auch im Hinblick darauf nicht nachvollzogen werden, dass die nordöstlich angrenzenden zwei Gewerbehallen (eines Autodienstes) als gewerbliche Baufläche dargestellt wurden, obwohl diese Hallen einen kleineren Flächenumfang und ein geringeres bauliches Gewicht aufweisen.)
- h) Zur besseren Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 11 BauGB zu berücksichtigenden Belange sollte für das östlich der Eisenberger Straße gelegene, nicht städtebaulich integrierte Sondergebiet, in dem ein Lidl-Markt besteht, eine Zweckbestimmung als „Lebensmittelmart“ angegeben werden (vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.20218 zum Vorentwurf vom Juni 2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 2).
- i) Erneut wird empfohlen, die dargestellten gemischten Bauflächen, die faktische Mischgebiete darstellen, als Mischgebiete darzustellen. Die in der Begründung, S. 7 erläuterte Flexibilität zur Entwicklung von anderen Mischnutzungen im Sinne von §§ 5, 7 BauNVO aus einer gemischten Baufläche besteht hier zum Teil nicht (vgl. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 6d und Pkt. 12a) zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans).
- j) In der Planzeichenerklärung ist bei der Erklärung des Zeichens „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ neben dem Verweis auf den Beiplan 3 auf die Begründung, Pkt. 2.10.5 (nicht 2.8.5) zu verweisen, da die Erläuterung zur Bodenbelastung in diesem Abschnitt erfolgte. Zudem ist die Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB“ (und nicht die den Bebauungsplan betreffende Vorschrift „§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB“) anzugeben.
- k) In der Planzeichnung sind die Planzeichen für die Abwasser- und Entwässerungsanlagen so zu verwenden, wie in der Planzeichnung angegeben, nämlich mit dem Planzeichen Nr. 7 der PlanZV Anlage *i.V.m.* mit der Zusatzangabe „KA, RRB, E“ (vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018 zum Vorentwurf vom Juni 2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 12 f).  
In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen „KWK“ nicht unter der Überschrift „Abwasser“ zu erläutern. Vielmehr stellt es eine eigene Zweckbestimmung der Flächen für Versorgungsanlagen dar (vgl. hierzu PlanZV Anlage Nr. 7).

- l) In der Planzeichnung wurden die *geplanten* überörtlichen Wege und örtlichen Hauptwege (Radwege vom Aldi-Markt in Richtung Norden, von der Siedlung am Bahndamm in Richtung Siedlung Muna – Jugendwaldheim und in Richtung Oberndorf) anders als die bestehenden Wege dargestellt. Die verwendeten Planzeichen sind entsprechend in der Planzeichenerklärung aufzuführen.
- m) In der Planzeichenerklärung ist für die Industriegebiete die Rechtsgrundlage „§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO“ bzw. „§ 9 BauNVO“ anzugeben. Für die ergänzende Darstellung von Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkfläche“, „Garagen“, „Bahnhof“, „Busbahnhof“ kann nicht die (den Bebauungsplan betreffende) Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB“ angegeben werden. Die ergänzend verwendeten Planzeichen sollten unter Angabe der Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Satz 2 PlanZV“ erläutert werden.

Für die Maßnahmenflächen ist die Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB“ und nicht die (den Bebauungsplan betreffende) Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ anzugeben. Für die nachrichtliche Übernahme von „Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ ist nicht die (den Bebauungsplan betreffende) Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 6 BauGB“, sondern die Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 4 BauGB“ anzugeben. Für die Kennzeichnung der Bodenbelastung ist die Rechtsgrundlage „§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB“ und nicht die (den Bebauungsplan betreffende) Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB“ anzugeben.

- n) Die Verfahrensvermerke sind bei der Erstellung eines Feststellungsexemplars zu ergänzen. Aus den Verfahrensvermerken muss hervorgehen, dass alle verfahrensleitenden Beschlüsse zum gemeinsamen Flächennutzungsplan von beiden beteiligten Gemeinden übereinstimmend gefasst wurden.

#### 9. Zur Begründung und zum Umweltbericht im Übrigen

- a) Die in der Begründung, Pkt. 3.2.6 enthaltenen Aussagen zum Lärm- und Immissionsschutz sind zum Teil auch nach der Überarbeitung der Begründung noch zu allgemein gehalten (vgl. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 13 p) zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans). Auf die ortsspezifischen Konfliktslagen zwischen Gewerbe und der Wohnnutzung sowie zwischen Sportanlagen und der Wohnnutzung sollte ergänzend eingegangen werden. Dabei geht es nicht nur um künftige Konfliktslagen durch die Neuausweisungen. Abwägungsbeachtlich ist aus gesamtgemeindlicher Sicht auch die Bewältigung von bestehenden Konflikten. Um den in § 50 BImSchG verankerten immissionsschutzrechtlichen Belangen zum Trennungsgebot gerecht zu werden, ist zu erläutern, ob im Vollzug Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Konfliktminderung möglich sind.
- b) Die in der Begründung, Pkt. 3.3.1, S. 114 zu Hermsdorf getroffene Aussage, zur Erschließung der Neuausweisung Nr. 7 sei für die Bauzeit eine Baustraße von dem Gewerbegebiet „Ost“ bis zur Bergstraße / Kochwinkelgasse vorgesehen, ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Der in dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vom Juni 2018 noch enthaltene Hinweis auf eine „geplante Erschließungsstraße“ ist in dem aktuellen Entwurf vom September 2021 herausgenommen. Die o.g. Aussage ist entsprechend aus der Begründung zu streichen.

- c) Bezüglich der Anforderung zur Integration und Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplans entsprechend den Vorgaben nach § 9 Abs. 5 BNatSchG, § 5 Abs. 1 ThürNatG und nach § 1a Abs. 6 Nr. 7g BauGB wurde in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.08.2018, Anlage Nr. 6, Pkt. 14 a zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargelegt, dass in der Begründung bzw. in dem Umweltbericht zu erläutern ist, welche flächennutzungsplanrelevanten Darstellungen der Landschaftsplan enthält und wie diese im Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Diesbezüglich wird in dem Umweltbericht darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Konflikte zwischen den einzelnen Bauflächen und den Landschaftsplaninhalten in der Prognose der Umweltauswirkungen, Pkt. 1.2.3 dargestellt und bewertet worden seien. Pkt. 1.2.3 enthält unter der Überschrift „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ allerdings nur eine eingeschränkte Auseinandersetzung zu den Landschaftsplaninhalten. Unabhängig davon, dass der Landschaftsplan regelmäßig auch Aussagen zu den anderen Umweltbelangen (Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Fläche) enthält, geht es bei der Anforderung zur Integration des Landschaftsplans auch um dessen planerische Zielstellungen, z.B. zur Entwicklung von Grünzonen. Hierzu sind ergänzende Aussagen in Pkt. 1.1.2 erforderlich. In diesem Zusammenhang kann auch auf die Berücksichtigung der in dem Landschaftsplan vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahmen verwiesen werden. Hierzu erfolgten im Umweltbericht, S. 123, Tabelle 34 entsprechende Erläuterungen.

- d) In dem Beiplan 1, der der Begründung anhängt, wurden die geplanten Neuausweisungen zum Teil unter anderen Nummern aufgeführt, als in der Begründung angegeben. (Vgl. z.B. Neuausweisung „östliche Erweiterung Algos Klinik“, die im Beiplan mit der Nummer 13 und in der Begründung mit der Nummer 11 angegeben wurde.) Hier sollte nochmals ein Abgleich erfolgen.
- e) Die Aktualität der in Pkt. 1.2 der Begründung aufgeführten Rechtsgrundlagen sollte vor dem Feststellungsbeschluss nochmals überprüft werden.
- f) In der Begründung, S. 7 ist die Darlegung zu den Sondergebieten nach § 10 BauNVO unklar, da entsprechende Sondergebiete, wie z.B. Campingplätze im vorliegenden Fall nicht dargestellt wurden. Die auf S. 7 der Begründung enthaltenen Tabellenaussagen sollten den konkreten Flächennutzungsplan-Darstellungen entsprechen.
- g) In Pkt. 2.1.1 und Pkt. 2.1.2 der Begründung sollten die beiden jeweiligen Tabellen um eine weitere Spalte zur Darlegung, wie die durch den Flächennutzungsplan berührten raumordnerischen Ziele und Grundsätze beachtet bzw. berücksichtigt wurden, ergänzt werden (vgl. hierzu auch Anlage 1 dieser Stellungnahme). Soweit in anderen Kapiteln der Begründung dargelegt wird, wie die raumordnerischen Ziele und Grundsätze im Flächennutzungsplan umgesetzt werden, kann in der Tabelle ein Verweis auf dieses Kapitel erfolgen (vgl. hierzu z.B. unter Pkt. 2.6, S. 47).
- h) In der Begründung, Pkt. 2.9.2, S. 73 ist die unter der Überschrift „Stadt Hermsdorf“ enthaltene Aussage, eine Neuvermietung der privaten Ladenflächen im Stadtzentrum Hermsdorf ist „meist nicht gewünscht“, unklar. Nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine Neuansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in leerstehenden Ladenlokalen, die sich im zentralen Versorgungsbereich befinden, gewünscht.

- i) In der Begründung, Pkt. 2.10.5, die Erläuterungen zu den Bodenbelastungen enthält, ist die 6. Spalte mit der Überschrift „Darstellung im FNP“ zu versehen. (Bei der im Entwurf vom September 2021 enthaltenen Überschrift „jetzige Nutzung gemäß FNP“ bleibt unklar, ob die Bestandsnutzung oder die Darstellung im FNP gemeint ist. Inwieweit die Darstellung der Bestandsnutzung entspricht, ergibt sich ohnehin aus der 7. Spalte.) Zudem ist in einer zu ergänzenden 8. Spalte anzugeben, ob im Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB erfolgte. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB keine nachrichtliche Übernahme im Sinne von § 5 Abs. 4 BauGB darstellt. Im Inhaltsverzeichnis der Begründung ist die Überschrift zu Pkt. 2.10 entsprechend zu ändern.
- j) Aus der in Pkt. 3.10 der Begründung enthaltenen Flächenbilanz sollte deutlicher hervorgehen, dass die Überschrift der 3. Tabellenspalte („gesamt in ha“) die Angabe der „im Flächennutzungsplan insgesamt dargestellte Fläche in ha“ betrifft. In der 5. Tabellenspalte sollten nicht nur Angaben zur Erweiterung, sondern auch zur Reduktion der geplanten Flächen gegenüber den Bestandsflächen enthalten sein. (Die Reduktion bestehender Waldflächen im Gebiet von Bad Klosterlausnitz wäre z.B. als „- xy ha“ darzustellen.)
- k) In dem Umweltbericht, Tabelle 1, S. 6 sind die geplanten Bauflächen mit ihren Flächengrößen und zu erwartenden Versiegelungen aufgelistet. Die Angabe zum neu geplanten 10 ha umfassenden Sondergebiet „Sport“ fehlt (s. hierzu auch unter Pkt. 5 oben). Die in dem Umweltbericht, Pkt. 1.2.7, S. 128 und Pkt. 1.3.3, S. 131 enthaltenen Angaben zur neu ausgewiesenen Bauflächengröße ist ebenfalls nicht korrekt. Unabhängig davon liegen unterschiedliche Angaben zu den Neuausweisungen und zu erwartenden Versiegelungen in der Tabelle 1, S. 6 und in Pkt. 1.2.7, S. 128 f. vor.
- l) In dem Umweltbericht, S. 75 wird unter der Überschrift „Neu geplante Flächen für Gewerbegebiete“ unter dem Gebiet 9 „Nördlich der Bahn“ im 1. Absatz versehentlich auf ein Sondergebiet für Kurzwecke nördlich des Holzbornweges verwiesen.

Das im Umweltbericht, S. 82 aufgeführte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ am Globusmarkt sollte unter der gleichen Nummer wie in der Begründung aufgeführt werden. (Auf S. 110 der Begründung wurde das Gebiet unter der Nr. 15 erläutert.) Entsprechendes gilt für die Bezeichnung der Bauflächennummern in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, S. 111 und in der artenschutzrechtlichen Prüfung, S. 115.

- m) In dem Umweltbericht, Pkt. 1.2.4, S. 113 sollte ergänzend dargelegt werden, warum trotz der Erforderlichkeit einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung auf der nächsten Planstufe von einer grundsätzlichen Vollzugsfähigkeit der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen von Bauflächen und Verkehrsanbindungen zu den FFH-Gebieten 136 und 137 auszugehen ist. (Bezüglich des auf S. 111 dargelegten Konfliktes zwischen dem FFH-Gebiet 138 und dem in 0,3 km Abstand dargestellten Industriegebiet „Hermsdorfer Kreuz / Schleifreisen“ wird eine entsprechende Ergänzung nicht für erforderlich gehalten, da der Plangeber zur Darstellung des Industriegebietes aus Gründen des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet ist.)

- n) Die im Umweltbericht in den Tabellen 10 – 28 enthaltenen Aussagen zu den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Bauflächen- und Verkehrsflächendarstellungen auf die vorhandenen geschützten Arten sind mit den in Tabelle 30 hierzu enthaltenen Aussagen in Übereinstimmung zu bringen (vgl. insbesondere Tabellen 20 – 23, S. 83 ff., Tabelle 25, S. 95 und Tabelle 26, S. 99 zu den Neuausweisungen 11 – 15, 17 - 18).
- o) In der Tabelle 32 sollte unter den aufgeführten Maßnahmen N 1 – N 9 auf den Bebauungsplan „Südtangente Hermsdorf“ (und nicht auf den Bebauungsplan „Umgehungsstraße“) Bezug genommen werden. (Der Bebauungsplan „Südtangente Hermsdorf“ wurde im Jahr 2004 unter dieser Bezeichnung und nicht unter der Bezeichnung „Umgehungsstraße“ aufgestellt. Verwechslungen zur im Plangebiet neu geplanten und in der Begründung, S. 25 und S. 114) erläuterten „Umgehungsstraße“ sollten vermieden werden.
- p) Die im Rahmen von straßenrechtlichen Planfeststellungen festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden bei gegebener Flächennutzungsplan-Relevanz im Flächennutzungsplan dargestellt und im Beiplan 3 sowie in der Tabelle 32 mit aufgeführt. Die Tabelle 32 betrifft somit nicht nur die im Rahmen von verbindlichen Bauleitplänen festgelegten Maßnahmen, wie auf S. 120 zu den in der Tabelle 33 aufgeführten „EKIS-Maßnahmenflächen“ ausgesagt.

Bei dem Verweis, S. 126 auf die durchgeführten Abstimmungen mit der „Hatzfeld-Wildenburgischen Verwaltung“ ist in dem Umweltbericht nach dem angegebenen Monat August das Jahr ergänzend anzugeben.