

Karin Schragow

Von: TLVWA Bauleitplanung <Bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de>
Gesendet: Donnerstag, 15. Juni 2023 08:39
An: info@helk
Cc: Karin Schragow
Betreff: Stellungnahme LVwA_Gemeinsamer Flächennutzungsplan gem. § 204 BauGB der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und der Stadt Hermsdorf, LK SHK
Anlagen: Stellungnahme LVwA (4).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes.

Ein zusätzlicher postalischer Versand erfolgt nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Claudia Kritz
Bürosachbearbeiterin

THÜRINGER LANDESVERWALTUNGSAMT
Referat 340 | Raumordnung, Bauleitplanung Jorge-Semprún-Platz 4 | 99423 Weimar | Postfach 2249 | 99403 Weimar
Tel.: +49 (361) 57 332-1360 | Fax: +49 (361) 57 332-1602 tlvwa.thueringen.de <<http://tlvwa.thueringen.de/>> ·
Bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de <<mailto:Bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de>>

Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Interesse an einem dualen Studium oder einer Ausbildung in der Landesverwaltung?

Infos unter www.thueringen.de/Verwaltungsausbildung

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

1

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Per E-Mail

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.Arndt@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

3690

Ihre Nachricht vom: 24.04.2023
Posteingang am: 26.04.2023

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3520-2-
47225/2023

Weimar
15.06.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zum 2. Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz“, LK SHK (Planstand: Februar 2023)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Überarbeitung des o.g. gemeinsamen Flächennutzungsplans werden die durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretenden Belange der Raumordnung erneut berührt. Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 zu diesem Schreiben die Stellungnahme zu diesen Belangen.

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise. Die Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Bezüglich der vom Thüringer Landesverwaltungsamt ebenfalls zu vertretenden Belange des Luftverkehrs verweisen wir auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 08.12.2021, die weiter Gültigkeit behält.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:

Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE8082050003004444117
BIC:
HELADEF820

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

Anlage 1 zum Schreiben vom 15.06.2023 zum 2. Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz“ (unser Zeichen: 5090-340-4621/3520-2-47225/2023)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

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

Zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und der Stadt Hermsdorf wurde zuletzt mit Datum vom 08.12.2021 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung des vorgelegten Entwurfs (Stand Februar 2023) 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 fortgeschrieben und liegt als Entwurf vor (Entwurf des geänderten Regionalplans Ostthüringen (E-RP-OT), Beschluss-Nr. PLV 27/06/2018 vom 30.11.2018)

In Abhängigkeit vom Planungsstand des neuen Regionalplans 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. §§ 3, ROG und § 1 Abs. 4 BauGB).

Im vorliegenden 2. Entwurf vom Februar 2023 fehlt weiterhin eine Auseinandersetzung mit den wiedergegeben raumordnerischen Zielen und Grundsätzen aus LEP und RP-OT. Insbesondere fehlen Aussagen dazu, inwieweit die beiden Kommunen ihrer Funktion als funktionsteiliges Mittelzentrum und den sich daraus ergebenden Aufgaben (Ziel Z 2.2.9 und Grundsatz G 2.2.10 LEP sowie Grundsatz 1-15 G 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 (Ziel 4-6 Z 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.

Wohnbauflächenbedarf

Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurde überarbeitet; die Anregungen und Hinweise aus der letzten Stellungnahme wurden jedoch nur teilweise aufgegriffen.

Zudem ist die Hinzurechnung eines Bedarfes von 26 Einfamilienhäusern nur auf Grund der Festlegung als Mittelzentrum nicht nachvollziehbar.

Es ist eine Überarbeitung entsprechend den ausführlichen Hinweise in Anlage 2 dieser Stellungnahme erforderlich.

Wohn- und gemischte Bauflächen

Zu den geplanten Wohnbauflächen wurde bereits in vorangegangenen Stellungnahmen eine Bewertung abgegeben, die grundsätzlich weitergilt.

Gegenüber der vorherigen Planung wird nun auf die „Erweiterungsfläche zwischen Eisenberger Straße und Neue Straße“ in Bad Klosterlausnitz verzichtet. Diese Auswahl ist angesichts der Beibehaltung der Planung „Erweiterungsfläche südlich der Weißenborner Straße“, die sich in einem Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung befindet, nicht nachvollziehbar und näher zu begründen.

Sondergebiete

Sondergebiet Kur / Hotel (Neuansiedlung)

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 3-49 G des RP-OT entspricht, wonach das Netz der Vorsorge- und Rehabilitationskliniken u.a. in Bad Klosterlausnitz erhalten und dem Bedarf entsprechend weiterentwickelt werden soll.

Das neu geplante Sondergebiet Kur / Hotel, abseits der bebauten Ortslage von Bad Klosterlausnitz und durch Wege und Grünbereiche / landwirtschaftliche Flächen von dieser deutlich abgesetzt, ist aber aus raumordnerischer Sicht kritisch zu sehen. Eine nachvollziehbare Begründung für die Standortwahl erfolgt nicht. Die Tatsache, dass ein 1997 erstellter, nie umgesetzter Bebauungsplan hier die Entwicklung von Sporteinrichtungen vorsah, reicht als Standortbegründung nicht aus. Die angeführte gute verkehrliche Erschließung ohne Ortsdurchfahrt ist bei einer Kureinrichtung nicht ausschlaggebend und träge wohl auf viele, städtebaulich ansonsten ungeeignete, Außenbereichsstandort zu.

Zudem fehlen konkrete Aussagen zum Bedarf an weiteren Kureinrichtungen bzw. Hotels und dem ggf. erforderlichen Umfang.

Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde zum Planverfahren und Planentwurf

1. Zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung

In den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 08.12.2021, Anlage 3, Pkt. 2 und vom 20.08.2018, Anlage 6, Pkt. 3 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans sowie im Schreiben vom 19.02.2020 zum Vorabexemplar vom Januar 2020 wurden umfangreiche 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) bzw. von 10,83 ha (Entwurf 2021) wurde insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet durch einen erheblichen Leerstand geprägt ist und ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist, in Frage gestellt. Die konkret beabsichtigten Neuausweisungen wurden anschließend einzeln aus städtebaulicher Sicht beurteilt.

In vorliegendem aktuellen 2. Entwurf vom Februar 2023 wurde von einem Wohnflächenbedarf von 8,9 ha ausgegangen und die Neuausweisung der Wohnbauflächen wurde auf insgesamt 8,72 ha reduziert (vgl. S. 63 und 108 der Begründung). Gegenüber dem Entwurf vom September 2021 wurde die 1,62 ha umfassende „Erweiterungsfläche zwischen Eisenberger Straße und Neue Straße“ herausgenommen und die 0,72 ha umfassende „Erweiterungsfläche an der Bergstraße“ wurde um 0,49 ha verkleinert.

Die Neuausweisung von 8,72 ha kann auf Grundlage einer haushaltsorientierten Wohnungsbedarfsermittlung nicht gerechtfertigt werden. Nach dieser ergibt sich ein Wohnungsüberschuss von 351 Wohnungen.¹ Da sich in der haushaltsorientierten Bedarfsermittlung jedoch die tatsächliche vergangene Wohnungsbautätigkeit insbesondere im nachgefragten Einfamilienhaussegment nicht widerspiegeln, wurde sie nach Aussage der Begründung zu vorliegendem Entwurf vom September 2021 „verworfen“ (vgl. S. 60) und der Wohnungsbedarf wurde auf Grundlage der Fortschreibung der Baufertigstellungen von Wohnungen ermittelt, wobei nur die Bautätigkeit von Einfamilienhäusern der vergangenen zehn Jahre berücksichtigt wurde. Durch das Angebot von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser werde das planerische Ziel verfolgt, die Abwanderung, die einen weitaus größeren Einfluss auf die negative Bevölkerungsentwicklung habe, als die natürliche, zu reduzieren und Fachkräfte im ländlichen Raum zu halten.

Aus der durchschnittlichen bisherigen jährlichen Bautätigkeit (von 1,20 Wohnungen in Einfamilienhäusern pro 1000 Einwohner (ohne Pflegebedarf) und Jahr, vgl. S. 53 und 61)

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung, S. 54 ff. enthaltene haushaltsorientierte Bedarfsermittlung auch nach der Überarbeitung Mängel enthält. So wurde die Mobilitätsrate von 3 % zweifach berücksichtigt: Obwohl die sich aus dem Leerstand ergebenden Potentiale um die „Mobilitätsquote“ von 3% reduziert wurden (vgl. S. 56), ist die Mobilitätsrate von 3 % erneut auf der Bedarfsseite berücksichtigt worden (vgl. S. 59). Dabei wurden die leerstehenden privaten Wohnungen und Baulücken ohnehin nur zur Hälfte als Potentiale gewertet (vgl. S. 55, 56). Der im Prognosejahr 2035 zu erwartende Wohnungsüberschuss dürfte somit noch größer ausfallen als angegeben.

wurde ein Bedarf von 172 Wohnungen in Einfamilienhäusern bis 2035 ermittelt, wovon bei Berücksichtigung der Potenziale (Leerstand sowie nach §§ 30, 34 BauGB gegebene Bebauungsmöglichkeiten) für 49 Wohnungen eine neue Baufläche auszuweisen sei (S. 61). Hinzu käme der Ersatzbedarf für die zurück zu planende Fläche im Bebauungsplan „Birkenlinie“ von 30 Wohneinheiten (S. 61) sowie ein weiterer Bedarf von 26 Wohneinheiten zur Erfüllung der Aufgaben des Mittelzentrums (S. 61, 62), sodass für insgesamt 105 Wohneinheiten (= 49 + 30 + 26) ein Bedarf für 8,9 ha neue Baufläche (unter Berücksichtigung von 0,5 ha Spielplatzfläche) vorliege (S. 63).

Grundsätzlich kann eine Neuausweisung von Wohnbaufläche mit einer Fortschreibung der bisherigen jährlichen Bautätigkeit nur bedingt gerechtfertigt werden, da der bauliche Wohnungsbestand ungenügend berücksichtigt wird, was dem geforderten Vorrang der Innenentwicklung und dem Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) widerspricht. Unabhängig davon ist die o.g. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus folgenden Gründen auch nach erfolgter Überarbeitung nicht nachvollziehbar:

- a) Der auf S. 53 angegebene Wert von durchschnittlich 1,20 Wohnungen / 1.000 Einwohnern und Jahr, die der Fortschreibung zu Grunde gelegt wurde, geht auf den von der TLS angegebenen Neuzugang von 159 Wohnungen von 2012 bis 2021 in der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und in der Stadt Hermsdorf zurück (S. 52). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes wurde jedoch von einem Neuzugang von 169 Wohnungen ausgegangen (S. 53). Der Übertragungsfehler ist zu beheben.

Da mit der Fortschreibung der Bautätigkeit der Neuausweisungsbedarf von Einfamilienhäusern ermittelt werden soll, ist der vergangene Neuzugang der 159 Wohnungen zudem um die Wohnungen zu bereinigen, die einerseits in Mehrfamilienhäusern² und die andererseits durch Umbaumaßnahmen im Bestand entstanden sind.

Die in der Begründung, S. 53 enthaltene Aussage, der Bedarf an Umbaumaßnahmen nähme ab und werde künftig hälftig in Neubaumaßnahmen umgesetzt, ist in diesem Zusammenhang unklar. Da sich, wie weiter in der Begründung, S. 53 ausgesagt, der Einfamilienhausbau nach den tatsächlichen Bedürfnissen ausrichtet, die einen altersstrukturellen Anpassungsprozess unterliegen, bei dem heutige Bauherren ggf. mehrmals entsprechend ihrer Bedürfnisse (familiengerecht, barrierefrei) bauen, nehmen die Umbaumaßnahmen im Bestand eher zu. Jedenfalls entspricht es den Umweltbelangen, dem Vermeidungsgebot und dem Vorrang der Innenentwicklung (§1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) nicht, wenn ungeachtet vom vorhandenen anpassungsfähigem Wohnungsbestand (im Einfamilienhaussegment) zukünftig zusätzliches Bauland für immer neue Einfamilienhäuser ausgewiesen wird, das sogar noch über der Inanspruchnahme der letzten zehn Jahre liegt.

Aus der in der Begründung, S. 53 enthaltenen Ermittlung geht nicht hervor, dass die Neuzugänge von Wohnungen in den letzten zehn Jahren um die Neuzugänge im Mehrfamilienhausbau und im Bestand bereinigt wurden. Insofern bildet der ermittelte Durchschnittswert von 1,20 WE / 1.000 EW pro Jahr keine nachvollziehbare Bedarfskomponente ab, die einer Bedarfsermittlung von neuer Wohnbaufläche für den Einfamilienhausbau zugrunde gelegt werden kann.

² Nach Aussage in der Begründung, S. 53 sind in den letzten zehn Jahren elf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden, sodass von 148 neuen Wohnungen im Einfamilienhaussegment auszugehen wäre.

- b) Nach Aussage der Begründung, S. 55 stehen in Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf 337 Wohnungen leer. Warum die sich in Privateigentum in Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf befindenden leerstehenden 204 Wohnungen nur hälftig in die auf S. 56 angegebene Leerstandsquote von 1,6 % eingehen und der Bedarfsabdeckung dienen können (vgl. S. 55), ist unklar. Auch kann nicht nachvollzogen werden, dass (nach rechnerischer Reduzierung der Leerstandsquote) 193 der verbleibenden leerstehenden Wohnungen nicht für eine Bedarfsabdeckung zur Verfügung stehen, da sie eine „Mobilitätsquote“ bildeten, die für das Funktionieren des Wohnungsmarktes und für die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser im Plattenbaugebiet notwendig sei.

Grundsätzlich ist auf gesamtstädtischer Ebene eine Auseinandersetzung dazu erforderlich, wie mit dem Leerstand von 337 Wohnungen umgegangen werden soll. Die in der Abwägung, S. 20 unter Punkt e) enthaltene Aussage, bei dem Leerstand handle es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser, die einer Fondgesellschaft gehörten, 2022 aber verkauft worden seien, es sei „theoretisch auch möglich, dass einzelne Objekte zurückgebaut werden und dann ggf. wieder neu bebaut werden“, macht deutlich, dass hier bis zum Prognosejahr 2035, auf das der Flächennutzungsplan ausgerichtet ist, ein Innenentwicklungspotential auch für den Einfamilienhausbau vorliegt.

In vorliegender Bedarfsprognose für den Einfamilienhausbau wurde davon ausgegangen, dass sich 42 Wohneinheiten des ermittelten Bedarfs im Bereich des Leerstandspotentials decken lässt (vgl. S. 61). Um diese Angabe nachvollziehen zu können, ist der Leerstand an Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern differenziert anzugeben.³ Unabhängig von der Frage des Rückbaupotentials im Bereich des aktuellen Geschosswohnungsbaus für den Einfamilienhausbau muss deutlich werden, wie viele leerstehende Ein- und Zweifamilienhäuser durch eine Sanierung bzw. durch einen Umbau wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

- c) Im Rahmen der Bedarfsermittlung wird davon ausgegangen, dass der ermittelte Bedarf an Wohnungen z.T. in den Potentialflächen mit bestehendem Baurecht untergebracht werden kann, und zwar 18 Wohnungen in nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und 63 Wohnungen in den Bebauungsplangebieten (vgl. S. 61 und 56 bis 57). Die nach § 34 BauGB bebaubaren Potentialflächen wurden sehr grob ermittelt (s. Beiplan 1 und Tabelle, S. 56 im Abgleich mit einer Luftbildauswertung). Zudem wurde angenommen, dass die sich in Privateigentum befindenden nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken bis zum Prognosejahr 2035 nur hälftig zur Verfügung stehen (S. 56). Insbesondere hinsichtlich der nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen 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 allerdings noch akzeptiert werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die speziell für das Einfamilienhaussegment erarbeitete Bedarfsprognose (S. 61 ff.) nur auf die Potentialflächen verweisen kann, die nach der aktuellen Sach- und Rechtslage mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut werden können. Eine Bedarfsabdeckung durch die Potentiale in den Bebauungsplänen „Birkenlinie“ und „Tridelta I“, in denen nur ein Geschosswohnungsbau zulässig ist, kann nur bei entsprechender Änderung der Bebauungspläne erfolgen (s. hierzu auch unter d unten).

³ Eine entsprechende Angabe fehlt in der Begründung, S. 55.

- d) 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 *Ersatzbedarf* für 30 Einfamilienhäuser (zusätzlich zum auf Grundlage der Fortschreibung der Bautätigkeit ermittelten Wohnbauflächenbedarf) angenommen wird (vgl. S. 61, S. 105, 108), 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. 55). 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 dann aufzuführen ist, soweit die unbebaute Fläche nicht im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans „Birkenlinie“ herausgenommen wird. Da die 4. Änderung nun eingeleitet wurde und angestrebt wird, um den Bebauungsplan vor Abschluss des gemeinsamen Flächennutzungsplans zu Ende zu führen (vgl. S. 61), braucht die Potentialfläche im Bebauungsplan „Birkenlinie“ nicht berücksichtigt zu werden.

Bezüglich des in der Abwägung, S. 20 unter Punkt f) enthaltenen Hinweises, die Bedarfsermittlung werde erst nach Abschluss des Änderungsplans „Birkenlinie“ überarbeitet, solange verbleibe es bei der Annahme eines Ersatzbedarfs, weisen wir erneut darauf hin, dass die Darstellung der ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbaufläche als Waldfläche grundsätzlich keinen Ersatzbedarf für den Einfamilienhausbau auslösen kann, da sich in der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenlinie“ maßgeblichen Teilfläche nach aktueller Rechtslage keine Einfamilienhäuser realisieren lassen. Insbesondere lässt sich mit dem Verweis auf die Teilaufhebung der 1,5 ha umfassenden Wohnbaufläche, die ursprünglich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen war, kein Flächenbedarf von 2,62 ha für 30 Einfamilienhäuser rechtfertigen (vgl. hierzu die in der Begründung, S. 63 enthaltenen Angaben zum Wohnbauflächenbedarf (847 qm / WE)). Die nicht nachvollziehbaren Aussagen, S. 61 zum „Ersatzbedarf für die zurück zu planende Fläche im BP Birkenlinie“ sollten gestrichen werden.

- e) Der auf S. 61, 62 und 108 angenommene Zusatzbedarf an Wohnungen zur Erfüllung der Aufgaben des Mittelzentrums“ ist ebenso nicht nachvollziehbar. Dabei wurde angenommen, dass bis ins Jahr 2035 „weitere 26 WE bereit zu stellen“ seien „(13 Jahre Planungszeitraum x 2 Kommunen)“. Nach den Angaben für den Flächenbedarf, S. 63 (847 qm / WE) würde der Zusatzbedarf eine Wohnbaufläche in der Größe von 2,2 ha auslösen.

Unabhängig davon, dass der „Bedarfsermittlung“ ausschließlich fiktive Annahmen zu Grunde liegen, ist die Berücksichtigung eines entsprechenden zentralörtlichen Funktionszuschlags *zusätzlich* zur Fortschreibung der Bautätigkeit im Einfamilienhaussektor verfehlt, wenn dieser zur Rechtfertigung einer neuen Inanspruchnahme eines Einfamilienhausgebietes dient. Im Plangebiet liegt ein erheblicher Leerstand von Wohnungen vor (s. oben unter b), der bei entsprechendem Rückbau als Potentialfläche genutzt werden kann.

Es ist auch nicht erkennbar, dass das funktionsteilige Mittelzentrum seine raumordnerischen Aufgaben nicht erfüllen kann, wenn ein entsprechender Zusatzbedarf nicht gedeckt wird. Dies gilt auch hinsichtlich des ausgewiesenen Industriegroßstandortes.⁴ Insbesondere liegt keine Planungspflicht gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Neuausweisung einer Einfamilienhausfläche zur Deckung des angenommenen Bedarfs vor, wie auf S. 61 BauGB ausgesagt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sollten die o.g. Mängel der Wohnungsbedarfsermittlung behoben werden.⁵ Bei Behebung der unter a) bis e) genannten Mängel der Wohnungsbedarfsermittlung auf Grundlage der Fortschreibung der Baufertigstellungen wäre von einem höheren Überangebot auszugehen. Insofern ist es fraglich, ob die neu ausgewiesenen 8,72 ha (S. 108) bedarfsseitig gerechtfertigt werden können (s. hierzu auch Pkt. 9 unten). Jedenfalls dann, wenn der konkreten Neuausweisung von Wohnbauflächen planungsrechtliche Belange entgegenstehen, können Abwägungsvorgangsmängel vorliegen, wenn die Neuausweisungen bedarfsseitig nicht durch eine methodisch fehlerfreie Prognose untersetzt wird (s. hierzu auch unter Pkt. 2).

2. Zu den Darstellungen der Wohnbauflächenneuausweisungen

Vor dem Hintergrund, dass für die neu ausgewiesenen 8,72 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, denen abwägungsbeachtliche Belange entgegenstehen, kritisch zu hinterfragen.

Der aktuelle 2. Entwurf vom Februar 2023 enthält gegenüber dem vorgelegten Entwurf vom September 2021 reduzierte Wohnbauflächendarstellungen. Die in der überarbeiteten Begründung, S. 105 bis 108 aufgeführten neuen Wohnbauflächenneuausweisungen werden aus städtebaulich-planungsrechtlicher Sicht wie folgt bewertet:

- a) Zur Baufläche Nr. 1 „Erweiterungsfläche südlich Weißenborner Straße“, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die 3,35 ha umfassende Fläche 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 auf die fragliche Bedarfsgerechtigkeit (s. hierzu unter Pkt. 1) allerdings kritisch gesehen. Eine Wohnbaufläche kann wegen den topographischen Verhältnissen nur abgesetzt zur bestehenden Ortslage entwickelt werden.

⁴ Ein Zusatzbedarf kann insbesondere nicht damit gerechtfertigt werden, dass kurz- bis mittelfristig ein Mehrbedarf durch die entstehenden neuen Arbeitsplätze am Industriegroßstandort Hermsdorf Ost III entsteht. Erfahrungsgemäß löst ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot in kleineren Städten und Gemeinden, das hier zudem sehr gut über die Autobahn erreichbar ist, keinen Mehrbedarf an Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser in einer zu berücksichtigenden Größenordnung aus.

⁵ 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).

Die Aussage in der Begründung, S. 106, im Rahmen der Abwägung zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung Ib-63 – Bad Klosterlausnitz / Tautenhain seien „eine Vielzahl von alternativen Bauflächenentwicklungen geprüft worden, die auf Grund von anderen Gesetzlichkeiten (zu schützende Biotope) und Rahmenbedingungen verworfen werden mussten“, ist nicht nachvollziehbar.

Im letzten Entwurf vom September 2021 war die 1,62 ha umfassende „Erweiterungsfläche zwischen der Eisenberger Straße und der Neuen Straße“ dargestellt, die nun herausgenommen wurde. Zu dieser Fläche wurde in der letzten Stellungnahme vom 08.12.2021, Anlage 3, Pkt. 3a festgestellt, dass sie in städtebaulicher Hinsicht für den Wohnungsbau gut geeignet ist, da sie siedlungsstrukturell vorgeprägt ist (im dreiseitigen Anschluss liegt eine Wohnbebauung vor) und da hier auch keine schwierig zu erschließende Hanglage besteht. Insofern werden die Belange des Landschaftsbildes bei dieser Fläche weitaus weniger beeinträchtigt. Auch ließe sich die Fläche zwischen der Eisenberger Straße und der Neuen Straße in nordöstliche Richtung erweitern, wenn ein größeres Baugebiet (als Alternativfläche zur „Erweiterungsfläche südlich Weißenborner Straße“) benötigt wird, die einen größeren Flächenumfang hat.

b) Zur Baufläche Nr. 2 „Fläche am Buchberg“, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die Neuausweisung 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.

c) Zur Baufläche Nr. 3 „Erweiterungsfläche hinter dem Bad“, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die derzeit als Gartenfläche genutzte 1,35 ha umfassende Fläche, die sich westlich der Straßenrandbebauung „Am Bad“ befindet, eignet sich grundsätzlich (bei entsprechender Eingrünung unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes) für eine Wohnbauflächenentwicklung. Im Hinblick auf die nicht nachgewiesene Bedarfsgerechtigkeit der Wohnbauflächendarstellungen (vgl. Pkt. 1) wird die beabsichtigte Inanspruchnahme dieser in topographisch bewegtem Gelände gelegenen Außenbereichsfläche allerdings kritisch gesehen.

Hinzu kommen mögliche störende Einwirkungen auf das im Nahbereich liegende FFH-Gebiet Nr. 137 „Am Schwertstein – Himmelsgrund“. Das im Umweltbericht enthaltene Ergebnis der FFH-Vorprüfung sollte mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden (vgl. hierzu Umweltberichtes, S. 122 f. und 126).

Folgende Empfehlungen werden 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 sollten entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- d) Zur Baufläche Nr. 4 „Erweiterungsfläche an der Bergstraße“, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die 0,27 ha umfassende Wohnbaufläche eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbauflächenentwicklung. An dem nach Süden verlaufenden unbefestigten Weg, der von der Bergstraße abzweigt, liegen aktuell vereinzelte (Wohn-)Gebäude im Außenbereich vor (vgl. hierzu Pkt. 2 h oben). Bei einer Neuausweisung einer Baufläche kann der Ortsrand unter Einbeziehung dieser Splitterbebauung neu geordnet und abgerundet werden. Am neuen Ortsrand sollte eine durchgehende Eingrünung zur offenen Landwirtschaftsfläche durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

- e) Zur Baufläche Nr. 5 „Revitalisierungsfläche Kirchenholzsiedlung“, Stadt Hermsdorf

Die sich im Siedlungsbereich befindende 1,28 ha umfassende Fläche 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.)

- f) Zur Baufläche Nr. 6 „Revitalisierungsfläche Bergstraße“, Stadt Hermsdorf

Die 1,92 ha umfassende Wohnbaufläche eignet sich grundsätzlich für die Neuausweisung eines Wohngebietes, weist jedoch eine siedlungsstrukturelle Randlage auf, wobei nördlich angrenzend eine sich ebenfalls in Randlage befindende Bebauung verschiedener Nutzungen, u.a. mit einer Tierhaltungsanlage vorliegt. Die Einbindung der Fläche in die östlich angrenzende offene Landschaft soll durch die Neuausweisung einer östlich angrenzenden Grünfläche erfolgen (vgl. Begründung, S. 135). Da sowohl die Wohnbaufläche Nr. 6 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.

Die Baurechtschaffung erfolgt aktuell im Parallelverfahren durch den Bebauungsplan „Bergstraße“ der Stadt Hermsdorf. Zu dem zuletzt vorgelegten Entwurf von 2023 hat das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 04.04.2023 eine Stellungnahme abgegeben. In der Anlage 2, Pkt. 2 wird u.a. auf das hier zu berücksichtigende immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot des § 50 BImSchG hingewiesen, das auch für das Flächennutzungsplanverfahren relevant ist. In der Abwägung ist eine Auseinandersetzung zu diesen entgegenstehenden Belangen erforderlich. In der Begründung, Pkt. 3.2.6 „Lärm- und Immissionsschutz“ finden sich keine Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der Geruchsbelastung, die von der nördlich angrenzenden Tierhaltungsanlage verursacht werden. Diese sollten ergänzt werden.

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. 109, 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).

Zur Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung sollte zumindest der nordöstliche bebaute Teilbereich des Gebietes „Lahnsteiner Straße“ als Wohnbaufläche dargestellt werden, da das Potential, hier eine gewerbliche Nutzung bzw. Nachnutzung bisheriger Wohngrundstücke perspektivisch zu entwickeln, wie in der Begründung, S. 109 und in der Abwägung, S. 25, Pkt. 1.14 ausgesagt, nicht gegeben ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine vollzugsunfähige Darstellung eines Mischgebietes rechtsaufsichtlich beanstandet werden muss. Daher sollte der Flächennutzungsplan überarbeitet werden. Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans sollten zudem entsprechend angepasst werden. 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“

a) Zur Darstellung des Sondergebiets „Hotel / Kur“ am Standort „Oberndorfer Weg“

Im vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf vom Februar 2023 wurde am Standort „Oberndorfer Weg“ im südlichen Gemeindegebiet von Bad Klosterlausnitz eine ca. 3,71 ha umfassende Fläche als Sondergebiet „Hotel / Kur“ dargestellt. Die Baufläche liegt losgelöst vom Bebauungszusammenhang in Hanglage am Fuße des Kirchberges über dem Raudenbachtal.

In der Begründung, S. 120 und im Umweltbericht, S. 89 wird dargelegt, dass im Gebiet einerseits eine Kurklinik mit Bettenhaus, Therapie- und Gemeinschafts-, Verwaltungs- und Wirtschaftsräumen und andererseits ein Hotel mit Schwimmbad, Wirtschafts- und Verwaltungsräumen entstehen soll, wobei für beide Einrichtungen Flächen für die privaten Verkehrsflächen, Außenanlagen und für weitere Nebennutzungen vorzuhalten sind. Die beabsichtigte Neuausweisung diene den regionalplanerischen Grundsätzen zum Ausbau der Kurortfunktion und zur Entwicklung des Netzes der Vorsorge- oder Rehabilitationskliniken (G 1-15 und G 3-49). Ein Investor habe „ein Interesse an einer zusätzlichen Fläche für einen weiteren Klinikstandort“ angemeldet. Das Gebiet sei über die nur 2,8 km entfernte Autobahnabfahrt der A 4 „Hermsdorf“ sehr gut zu erreichen, ohne die Ortslage zu belasten. Zudem liege eine Anbindung an das vorhandene Wandernetz vor, auch die 500 m entfernte liegende Therme sei fußläufig zu erreichen.

Die geplante Neuausweisung steht den Umweltbelangen und dem Vermeidungsgebot (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB), den Belangen der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB), den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), dem Gebot zum Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Gebot zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau *vorhandener* Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) entgegen.

In den Beteiligungsunterlagen findet sich keine nachvollziehbare Standortalternativenprüfung, mit der sich die Auswahl des Standortes trotz der o.g. entgegenstehenden

Belange unter Ermittlung und Bewertung aller abwägungsbeachtlichen Kriterien rechtfertigen ließe. Auch aus den o.g. Begründungsaussagen ergibt sich aus folgenden Gründen nicht, dass gewichtigere Belange die Darstellung rechtfertigen:

- Die Neuausweisung eines neuen Hotel- und Klinikstandorts entspricht zwar den o.g. in der Abwägung zu berücksichtigenden regionalplanerischen Grundsätzen. Dass diese Grundsätze gewichtiger als die entgegenstehenden Belange sind, ist allerdings nicht zu erkennen. Den Grundsätzen lässt sich insbesondere keine spezifische raumordnerische Vorgabe zur Ausweisung eines *neuen* Klinik- und Kurstandortes am vorgesehenen Standort entnehmen (vgl. hierzu auch Ausführungen in Pkt. 2.94 der Begründung). Vielmehr sprechen andere raumordnerische Vorgaben gegen die Standortwahl (vgl. hierzu Anlage 1 dieser Stellungnahme), sodass diese nur sehr bedingt mit o.g. Grundsätzen gerechtfertigt werden kann.
- Die Standortwahl des neu ausgewiesenen Sondergebietes kann auch nur bedingt mit der guten verkehrlichen Anbindung begründet werden. Es liegt zwar eine Nähe zur Autobahnabfahrt „Hermsdorf“ vor, allerdings ist zu erwarten, dass Besucher und Angestellte insbesondere auch innerörtliche Zielorte mit dem Kfz aufsuchen, sodass die dezentrale Lage eher zu einer Zunahme des motorisierten Verkehrs führt, was dem Gebot nach § 1 Abs. 9 BauGB entgegensteht. Auch die Ver- und Entsorgung des neuen Standortes wird nur teilweise über die Autobahn erfolgen. (Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels, durch das Dienstleistungsangebot und den Wareneinsatz eines Klinik- und Hotelstandortes die örtlich-regionale Wertschöpfung zu fördern.)
- Die erstmalige bauliche Nutzung des Standortes führt zu einer Zersiedlung der Landschaft und zu erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Standort in der Blickbeziehung von den bebauten Ortslagen und von dem vorbeiführenden Wanderweg liegt.

Die vorgesehene Hangbebauung ist durch den Raudabach von der Ortslage Bad Klosterlausnitz abgetrennt und stellt insofern keine Fortentwicklung des nördlich gelegenen Ortsteils dar. Ein baulicher Anschluss ist auch nicht zur südlich gelegenen Siedlung am Bahndamm gegeben, die auf der anderen Hangseite des den Kirchbergs liegt.⁶ Das nördlich angrenzende Einzelanwesen und die marginale westlich angrenzende bauliche Nutzung stellen Splitterbebauungen im Außenbereich dar, für die Entsprechendes gilt.

Die im Umweltbericht, S. 99 enthaltene Prognose für das Landschaftsbild, bei der darauf abgestellt wird, dass neue Baukörper „am Ortsrand“ hergestellt werden, trifft den vorliegenden Sachverhalt nicht: Die Klinik- und Hotelbebauung soll siedlungsstrukturell losgelöst von der Ortsbebauung im Hangbereich entstehen, in dem zudem eine Erosionsgefährdung besteht⁷.

⁶ Diese kleine mitten im Außenbereich gelegene Siedlung am Bahndamm stellt ohnehin keinen Ansatzpunkt zu einer *Fortentwicklung* von Bauflächen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dar, wenn diese ein erhebliches Ausmaß erreichen.

⁷ Im Umweltbericht, S. 98 wird unter Verweis auf die bodengeologische Karte 2023 des TLUBN im Bereich der Hanglage zur Rauda von einer überwiegend sehr hohen Erosionsgefährdung ausgegangen.

- Insbesondere gibt der 1997 aufgestellte Bebauungsplan „Sondergebiet Sportplatz-Oberndorfer Weg“, in dessen Geltungsbereich die südliche Hälfte des nun geplanten Sondergebiets „Hotel / Kur“ liegt,⁸ gibt keine planungsrechtliche „Vorprägung“ ab, die im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen wäre, da für diese die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan maßgebend ist (vgl. § 214 Abs. 3 BauGB). Unabhängig davon, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde, sieht dieser auch keine hochbauliche Entwicklung eines Sondergebietes „Hotel / Kur“, sondern als Grünflächen / Rasenplätze ausgestaltete Sportflächen i.V.m. Ausgleichsflächen. Insofern ist die im Umweltbericht, S. 98 enthaltene Aussage, wegen des Bebauungsplans läge eine „Vorbelastung“ vor, die Bedeutung der Freiflächen sei aufgrund der Überplanung eingeschränkt, unverständlich.
- Mit dem Hinweis auf das Investoreninteresse an einem weiteren Klinikstandort lässt sich die Neuausweisung ebenfalls nicht begründen, da diese nicht weiter spezifizierten privaten Belange hier kein den Standort rechtfertigendes Gewicht haben. Es ist nicht zu erkennen, dass der Flächenausweisung des Sondergebietes „Hotel / Kur“ eine konkrete Investitionsabsicht zugrunde liegt.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass in dem letzten vorgelegten Flächennutzungsplan-Entwurf vom September 2021 noch ein 10 ha umfassendes Sondergebiet „Sport“ mit der Begründung enthalten war, die durch den Bebauungsplan gegebene bauliche Entwicklungsmöglichkeit solle beibehalten werden, um die im Ort befindlichen Kur- und Rehabilitationseinrichtungen zu unterstützen und das Angebot von Sportanlagen zu erweitern.⁹

Offenbar geht die Darstellung eines Sondergebietes „Sport“, „Klinik und Hotel“ oder „Hotel und Kur“ auf den Bebauungsplan zurück, der in gewisser Weise als „Platzhalter“ für eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit an dem Standort angesehen wird. Der Flächennutzungsplan stellt keine Eventual- und Reserveflächenplanung dar. Insbesondere haben Darstellungen von Sondergebieten keine entsprechende „Platzhalter“-Funktion.

- Letztlich wurde auch die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von einer 3,71 ha umfassenden landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht nachvollziehbar begründet, wie nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt (vgl. hierzu Begründung, S. 120 und 135 sowie Umweltbericht, S. 99).
- Hinzu kommen mögliche störende Einwirkungen auf das im Nahbereich liegende FFH-Gebiet Nr. 137 „Am Schwertstein – Himmelsgrund“.

Das im Umweltbericht enthaltene Ergebnis der FFH-Vorprüfung, wonach keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar sei, bezüglich des Vorkommens der Bech-

⁸ Das neu ausgewiesene Sondergebiet „Hotel / Kur“ befindet sich nicht überwiegend, wie in der Begründung, S. 89 dargelegt, sondern nur etwa zur Hälfte im Geltungsbereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Sportplatz“.

⁹ Demgegenüber war der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorabexemplar vom Januar 2020 als Sondergebiet „Klinik und Hotel“ ausgewiesen, während im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 2018 wiederum eine ca. 6,5 ha umfassende Teilfläche des Bebauungsplans als Sondergebiet „Sport“ und die angrenzenden Flächen als Grünfläche dargestellt waren.

steinfledermaus jedoch eine Verifizierung durch ein faunistisches Gutachten erforderlich sei, sollte mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden (vgl. hierzu Umweltberichtes, S. 122 f. und 126 f.).¹⁰

Zusammenfassend wird vor dem Hintergrund der im vorliegenden Einzelfall maßgeblichen gewichtigen entgegenstehenden Belange empfohlen, das Sondergebiet „Hotel / Kur“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, um Abwägungsvorgangs- und Abwägungsmängel zu vermeiden.

- b) Zur Erweiterung der sich nördlich der Hermann-Sachse-Straße befindenden Algos-Fachklinik und Moritz-Klinik wurden zwei Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Klinikstandorte neu ausgewiesen. Dies betrifft ein 0,49 ha umfassendes Sondergebiet „Kur“ im direkten östlichen Anschluss an die Algos Fachklinik (Entwicklungsfläche 9) und ein 0,59 ha umfassendes Sondergebiet „Kur“ im westlichen Anschluss an die Moritz-Klinik (Entwicklungsfläche 10; vgl. hierzu Beiplan 1 und Begründung, S. 118 f.). Die geplanten Erweiterungsflächen stellen aktuell Waldflächen dar, die eine Erholungsfunktion und z.B. eine Lärmschutzfunktion haben (vgl. Umweltbericht, S. 90 f.).

Die nach § 1a Abs. 2 BauGB zu rechtfertigende Notwendigkeit der Waldflächeninanspruchnahme wird mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der Kurortfunktion (im Sinne des regionalplanerischen Grundsatzes G 1-15) begründet. In der Erweiterungsfläche der Moritz-Klinik solle ein konkreter Stellplatzbedarf gedeckt werden. Zudem sollen beide Entwicklungsflächen als potentielle Erweiterungsfläche der Kliniken vorgehalten werden. Die in überschaubarer Größenordnung beabsichtigte Inanspruchnahme von Waldflächen kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Da sich die geplanten Sondergebiete „Kur“ im unmittelbaren Anschluss an die Klinikstandorte befinden, drängt sich insbesondere nicht die Frage auf, ob es geeignetere Flächen im Sinne der Eingriffsvermeidung gibt, die im Rahmen einer durchzuführenden Standortalternativenprüfung zu identifizieren wären.

Dabei sind die Erweiterungsflächen östlich der Algos-Klinik und westlich der Moritz-Klinik allerdings hinsichtlich der störenden Einwirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 136 „An den Ziegenböcken“ und auf das Naturschutzgebiet Nr. 154 „Sümpfe und Wälder bei Bad Klosterlausnitz“ zu überprüfen, die nördlich an die Erweiterungsflächen angrenzen. Das im Umweltbericht, S. 119 f. enthaltene Ergebnis der FFH-Vorprüfung sollte mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden.

5. Zur Darstellung Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ westlich der Straße „Am Globus“

Das Plangebiet „Am Globus“ weist hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum Hermsdorfer Kreuz, der niedrigen im fußläufigen Einzugsbereich wohnenden Einwohneranzahl sowie der verkehrsgünstigen Anbindung und guten Erreichbarkeit für den motorisierten Kfz-Verkehr eine städtebaulich nicht integrierte Lage auf.

¹⁰ Unklar ist in diesem Zusammenhang insbesondere das in der Tabelle 28 festgehaltene Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Obwohl das geplante Sondergebiet „Hotel / Kur“ (Planfläche 11) nur ca. 100 m und mehr vom Vorkommen der Bechsteinfledermaus entfernt ist, während das geplante Wohngebiet „Erweiterungsfläche hinter dem Bad“ (Planfläche 03) einen ca. 290 m großen Abstand von diesem Vorkommen hat, wird nur zur Planfläche 03 ausgesagt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im „Worst Case“ nicht ganz auszuschließen sind, während bei der Planfläche 11 angenommen wurde, dass keine entsprechenden Verbotstatbestände zu erwarten sind (vgl. hierzu Umweltbericht, S. 122 f. und S. 126 f.).

Insbesondere das umfangreiche Stellplatzangebot im Sondergebiet SO 1 verdeutlicht die autokundenorientierte Ausrichtung des großflächigen Einzelhandels. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass den in § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 9 BauGB genannten Belangen, die auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung und die Verkehrsvermeidung ausgerichtet sind, hier eine besondere Bedeutung in der Abwägungsentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zukommt. Die weitere Stärkung des städtebaulich nicht integrierten, auf Autokunden ausgerichteten Einzelhandelsstandorts „Am Globus“ steht diesen Belangen entgegen. Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende gemeinsamen Zentrenkonzept für die Stadt Hermsdorf und die Gemeinde Bad Klosterlausnitz vom 14.09.2020 sieht daher eine „Beibehaltung der Fokussierung der Globus-Betriebe auf nahversorgungsrelevante und auf nicht zentrenrelevante Sortimente“ vor (vgl. Zentrenkonzept, S. 62).

Um den o.g. Berücksichtigungsgeboten zu entsprechen, wurde in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 08.12.2021, Anlage 3, Pkt. 6 zum Entwurf des Flächennutzungsplans empfohlen, die Zweckbestimmung des Sondergebietes westlich der Straße „Am Globus“ hinsichtlich einer Sortimentsvorgabe zu konkretisieren und den Bereich mit der Globus-Tankstelle in die nördlich angrenzende gewerbliche Baufläche einzubeziehen und nicht mehr als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

In der gemeinsamen Beratung vom 22.09.2022 mit der Stadt Hermsdorf wurde zudem abgestimmt, dass für das im Flächennutzungsplan enthaltene Sondergebiet zudem Verkaufsflächenobergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche und für das zentrenrelevante Angebot dargestellt werden. (Vgl. hierzu auch Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 07.03.2023, Anlage 2 zur sich in der Parallelaufstellung nach § 8 Abs. 3 BauGB befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiete zwischen Bundesautobahn A 9, Schleifreiser Weg, Rodaer Straße und Am Straßenteich sowie beidseitig der Straße Am Globus“ der Stadt Hermsdorf).¹¹

Vorliegender Entwurf enthält für das westlich der Straße „Am Globus“ dargestellte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ keine Vorgabe zum Sortiment und zur Verkaufsflächenobergrenze. Lediglich für das östlich der Straße „Am Globus“ dargestellte Sondergebiet wurde das Sortiment „Möbel“ vorgegeben. Auch wurde der Tankstellenbereich weiter in das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ einbezogen und nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der Zwischenabwägung, Pkt. 1.17 wird darauf abgestellt, dass die Tankstelle im sachlich-räumlichen Zusammenhang mit dem Globusmarkt stehe und insofern als Bestandteil des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ anzusehen sei. Bezüglich konkreter Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben wird zudem auf den Bebauungsplan verwiesen. Ein weiterer Konkretisierungsbedarf auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht gesehen.

Bezüglich der in der Zwischenabwägung enthaltenen Aussagen weisen wir darauf hin, dass eine Konfliktverlagerung auf die nachfolgende Planungsebene zwar grundsätzlich möglich ist. Da die o.g. berührten Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 9 und 11 BauGB) jedoch einen gesamtstädtischen Bezug haben und zugleich bei der Überplanung des nicht integrierten großflächigen Einzelhandelsstandortes „Globus“, in dem wesentlich mehr Verkaufsfläche

¹¹ Zu den Möglichkeiten einer konkreten Darstellung von Verkaufsflächenobergrenzen für städtebaulich nicht integrierte Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan s. u.a. OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08 und BVerwG, Urteil vom 18.08.2005 – 4 C 13/04 sowie Aufsatz „Verkaufsflächenobergrenzen im Flächennutzungsplan, in: KommJur 9/2021, S. 321 ff. von B. Herzer.)

als in dem im Stadtgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereich existiert¹², ein *gesamtstädtischer* Konflikt berührt wird, besteht hier jedoch ein besonderer Anlass, im Rahmen der Berücksichtigung o.g. Belange nicht ausschließlich auf den Bebauungsplan zu verweisen, sondern den Konflikt auch im Flächennutzungsplan zu regeln, soweit dieser die Grundzüge der Bodennutzung berührt. Der sich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehende Flächennutzungsplan mit langfristigem Planungshorizont ist dafür jedenfalls ein besonders geeignetes Instrument.

Auch der Einbezug der Tankstelle in das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist u.E. vor dem Hintergrund o.g. zu berücksichtigender Belange weiterhin in Frage zu stellen. Die Tankstelle stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die typischerweise in ein Gewerbegebiet gehört (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Auch wenn ein sachlich-räumlicher Zusammenhang zwischen der Tankstelle und dem Globus-Markt besteht, liegt kein Erfordernis zum Einbezug der Tankstelle in das Sondergebiet vor. Vielmehr kann durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich der Tankstelle bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans die gesamtstädtische Zielstellung verdeutlicht werden, dass auch in räumlicher Hinsicht eine bestandsorientierte Darstellung des Einzelhandelsstandortes angestrebt wird, um den o.g. Berücksichtigungsgeboten nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 9 und 11 BauGB zu genügen.

6. Zur Neuausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ nördlich des Holzbornweges, Gemeinde Bad Klosterlausnitz

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. 127 f. wird mit der Neuausweisung angestrebt, die vorhandenen im Gemeindegebiet verteilten Kindergartenstandorte an dem neuen Standort zu bündeln. 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 nachvollziehbar thematisiert.

Die planerische Zielstellung zur Konzentration der verteilten Kindergartenstandorte ist jedenfalls vor dem Hintergrund nicht gänzlich nachzuvollziehen, dass in der Begründung, S. 65 für die Gemeinde Bad Klosterlausnitz nur die von der AWO betriebene Kindertagesstätte „Knirpsenland“ als bestehende Kindereinrichtung angegeben wurde und alle im Stadtgebiet Hermsdorf existierenden Kindereinrichtungen nach wie vor in dem Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Kindereinrichtung“ dargestellt sind. (Auch wird in der Begründung, S. 128 darauf hingewiesen, dass in Hermsdorf eine weitere neue Kindereinrichtung der evangelischen Kirche entsteht, die jedoch nicht als Kindereinrichtung im Flächennutzungsplan enthalten ist.)

Die Standortwahl der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ nördlich des Holzbornweges sollte auch vor dem Hintergrund der nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Ortsrandgestaltung überdacht werden: Im Bereich Hornbornweg schließt die vorhandene Ortsteilbebauung derzeit mit einem eindeutigen Siedlungsrand ab.

¹² Während der im Stadtgebiet Hermsdorf gelegene zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ (inkl. dem „Brückencenter“) mit 6.770 m² Verkaufsfläche nur etwa ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche umfasst, weist der autokundenorientierte Einzelhandelsstandort „Am Globus“ im Bestand eine *zentrenrelevante* Verkaufsfläche von 9.750 m² auf (vgl. Auswirkungsanalyse zu diesem Einzelhandelsstandort vom 12.10.2022, S. 5 f., 12 und 14).

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 konfliktfreier realisieren ließe, ist dieser Eingriff zu hinterfragen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage des Umweltberichts, S. 106 bis 108 in Lebensräume geschützter Arten eingegriffen werden müsste und Störwirkungen auf das angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet¹³ nicht ausgeschlossen sind. Das diesbezügliche im Umweltberichtes, S. 119 f. enthaltene Ergebnis der FFH-Vorprüfung sollte mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden.

Um die o.g. nach § 1a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange ausreichend berücksichtigen zu können, wird erneut empfohlen, eine Standortalternativenprüfung durchzuführen, in der z.B. die unbebauten Flächen im Bereich der Grundschule (Geraer Straße / Kirchgasse), die neu ausgewiesenen Wohnbaufläche Nr. 2 Fläche „Am Buchberg“ oder andere geeignete Flächen einbezogen werden. (Die in der Zwischenabwägung, Pkt. 1.18 enthaltene Darlegung, die o.g. beispielhaft aufgeführten Alternativflächen kämen wegen der engen Zufahrtsverhältnisse nicht in Betracht, ist vor dem Hintergrund der schwierigen Zufahrtsbedingungen im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche nördlich des Holzbornweges unklar.)

Die Beteiligungsunterlagen enthalten keinen Nachweis, dass eine Standortalternativenprüfung durchgeführt wurde. Im Umweltbericht wird lediglich, S. 104 darauf hingewiesen, dass sich die Eingriffe in den Baumbestand auf Vollzugsebene dadurch minimieren ließen, indem einzelne Bäume auf dem Kindergartengelände stehen blieben und eine Ortseingrünung berücksichtigt werde. Diese Aussagen zur Ortseingrünung sind insofern fraglich, als dass der walddrechtlich geforderte 30 m Abstand zwischen Wald und Gebäude eine zusätzliche Waldrodung in diesem Abstandsbereich erfordert.

Auch die im Umweltbericht, S. 104 enthaltenen Aussagen dazu, es erfolge „kein Eingriff in bislang unberührte und unbelastete Waldflächen“, da es sich um die Nachnutzung des ursprünglichen Ferienlagers handle, sind unklar.

Unabhängig davon, dass das Ferienlager nur ein Teilgebiet der 2,14 ha umfassenden Planfläche betraf, liegt nach der gem. § 214 Abs. 3 BauGB maßgeblichen aktuellen Sachlage auch keine bauliche Nutzung auf der überplanten Fläche, sondern eine Waldwiese, eine Waldfläche und ein Bolzplatz vor, an die Waldwege angrenzen. Teile des ehemaligen Ferienlagers sind aktuell mit Pionierwald bewachsen bzw. werden als Bolzplatz genutzt (vgl. Umweltbericht, S. 106). Die Verweise im Umweltbericht, S. 107 auf die frühere Versiegelung der Flächen des Ferienlagers als bestehende Vorbelastung sind in diesem Zusammenhang unklar.

7. Sonstige Hinweise zur Planzeichnung:

- a) Da die zeichnerischen Darstellungen mit Planinhalten verbunden sind, sollten sie gegenüber den Hinweisen und Angaben zu den nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen deutlicher hervortreten. Es wird empfohlen, das Planzeichen für den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt Hermsdorf“ und für den potentiellen zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Bad Klosterlausnitz“ (blaue Umgrenzungsli-

¹³ Naturschutzgebiet Nr. 154 „Sümpfe und Wälder bei Bad Klosterlausnitz“ und FFH-Gebiet Nr. 136 „An den Ziegenböcken“.

nie) gegenüber dem Planzeichen „Grenze des Sanierungsgebietes“ dominanter darzustellen. Während es sich bei dem erstgenannten Planzeichen um eine im Rahmen der Planungshoheit vorgenommene Plandarstellung nach § 5 Abs. 2 lit. d BauGB handelt, liegt bei dem zweitgenannten Planzeichen nur ein Hinweis auf die Abgrenzung der Sanierungsgebiete vor.

Zentrale Versorgungsbereiche stellen insbesondere keine nachrichtlichen Übernahmen dar, wie im 2. Flächennutzungsplan-Entwurf angegeben: Es handelt sich nicht um eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte „Fremdvorschrift“ bzw. um eine „Fremdplanung“, sondern um Planinhalte nach § 5 Abs. 2 lit. d BauGB, um der nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB gebotenen Berücksichtigung zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der Vorgaben des für die Stadt Hermsdorf und die Gemeinde Bad Klosterlausnitz erarbeiteten informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 14.12.2020 gerecht zu werden. Bezüglich der Umgrenzungslinie der „Ortsmitte Bad Klosterlausnitz“ sollte in der Planzeichenerklärung ergänzend angegeben werden, dass die Darstellung einen „potentiellen zentralen Versorgungsbereich“ nach § 5 Abs. 2 lit. d BauGB betrifft: Auch wenn aktuell kein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, soll hier nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 14.09.2020, S. 65 ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden.

Die Überarbeitung des Entwurfs hinsichtlich der Änderungen in der Planzeichenerklärung unter Ergänzung der Rechtsgrundlage und zur veränderten Plandarstellung unter Verwendung eines (gegenüber der Angabe des Sanierungsgebietes) deutlicheren Planzeichens kann redaktionell erfolgen.

- b) 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 bestehenden Baugebietscharakters, kann hier auch deswegen nicht nachvollzogen werden, da die nordöstlich angrenzenden zwei Gewerbehallen (eines Autodienstes) als gewerbliche Baufläche dargestellt wurden, obwohl diese Hallen einen kleineren Flächenumfang und ein geringeres bauliches Gewicht aufweisen.

Die in der Zwischenabwägung, Pkt. 1.19 enthaltene Aussage, die Gebäude würden mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt, daher verbleibe es bei der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft, ist vor dem Hintergrund des vorliegenden baulichen Gewichts, die zudem im Siedlungsbereich liegt, unklar. Andere von der Agrargenossenschaft genutzten Bereiche, die ein geringeres bauliches Gewicht aufweisen und an die Außenbereichsflächen angrenzen, wurden als Sondergebiet dargestellt (s. die im nordwestlichen Geltungsbereich enthaltenen Darstellungen von Sondergebieten „Tierhaltung“).

- c) In der Planzeichnung wurde auf die *geplanten* Rad- und Wanderwege hingewiesen. (Vgl. Wege vom Aldi-Markt / Erich-Weinert-Straße in Richtung Norden, von der Siedlung am Bahndamm in Richtung Siedlung Muna – Jugendwaldheim und in Richtung Oberndorf.) Soweit die geplanten Wege eine Fortführung der vorhandenen Wege darstellen und das vorhandene Wegenetz ergänzen, sollte eine Darstellung der Wege nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgen. Das verwendete Planzeichen sollte somit nicht als Hinweis erläutert werden.

- d) In der Planzeichnung sollte die Abgrenzung des sich an der Jenaischen Straße dargestellten Sondergebietes Hotel (Waldhotel „Zur Köpfe“) von der angrenzend dargestellten Wohnbaufläche verdeutlicht werden.
- e) Bei der Erstellung eines Feststellungsexemplars sind die Verfahrensvermerke zu ergänzen. Aus den Verfahrensvermerken muss hervorgehen, dass alle verfahrensleitenden Beschlüsse zum gemeinsamen Flächennutzungsplan von beiden beteiligten Gemeinden übereinstimmend gefasst wurden.

8. Hinweise zur Begründung und zum Umweltbericht im Übrigen:

- a) In der Begründung, S. 137 und im Umweltbericht, S. 109 wird bezüglich der Waldfläche in der Birkenlinie dargelegt, dem Grundsatz der Innenentwicklung solle bei der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nicht nachgekommen werden, vielmehr sei eine „Rückplanung“ des Bereichs von einer Wohnbaufläche zu einer bereits bestehenden Waldfläche vorgesehen. Dies ist unverständlich. Bei dem Standort „Waldfläche in der Birkenlinie“ handelt es sich zwar um eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenlinie“ liegende Fläche, für die ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die bauliche Nutzung der bestehenden Waldfläche stellt jedoch keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dar. (Vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, 4 CN 5/18, wonach es bei der Frage, ob es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB handelt, auf die tatsächlichen und nicht auf die rechtlichen Verhältnisse und damit darauf ankommt, ob die überplante Fläche faktisch im Siedlungsbereich liegt.)
- b) In der Begründung, S. 128 wird darauf hingewiesen, dass in Hermsdorf eine weitere neue Kindereinrichtung der evangelischen Kirche in der Kinderheimgasse 8 entsteht. Da (nach Google Maps) eine Straße mit diesem Namen nicht existiert, ist der Standortverweis unklar. Im Flächennutzungsplan wurde eine weitere Kindereinrichtung im Stadtgebiet von Hermsdorf nicht dargestellt. Der Hintergrund der Darlegung in der Begründung, S. 128 ist unklar.
- c) Die in der Begründung, S. 105 ff. enthaltenen Erläuterungen zur Stromversorgung der geplanten Bauflächen sind nicht flächennutzungsplanrelevant, da sie keine Grundzüge der Bodennutzung im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB betreffen. Die „Hinweise zur Elektrotechnik“ können aus der Begründung gestrichen werden.
- d) 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. hierzu die vorangegangenen Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes). Auf die *ortsspezifischen* Konfliktlagen sollte ergänzend eingegangen werden. Dabei geht es nicht nur um zu erwartende Konflikte 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 erforderlich sind.
(Der in Pkt. 3.2.6 enthaltene Eingangssatz, wonach ein Konfliktpotential meist nur „durch die Behörden selber gesehen“ würden, sollte vor dem Hintergrund des in der Abwägung von den Gemeinden zu berücksichtigenden Trennungsgebotes, gestrichen werden.)

- e) Wir weisen darauf hin, dass im Umweltbericht nur Darlegungen zu den Umweltauswirkungen erfolgen (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Die mit den Bauflächenneuausweisungen verbundenen Planungsziele können daher nicht als positive Auswirkungen auf das „Schutzgut Mensch“ dargestellt werden. (Vgl. hierzu z.B. Aussage, S. 90, wonach die Neuausweisung von der Kur dienenden Sondergebieten positive Auswirkungen auf den Menschen durch die Schaffung neuer Kurplätze habe oder Aussage S. 104, wonach ein neuer Kindergartenstandort positive Auswirkungen auf den Menschen habe).

Die Darlegungen entsprechen insbesondere nicht den Anforderungen an die Abwägung: Im Umweltbericht erfolgt die Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltbelange (§ 2 Abs. 3 und 4 BauGB) als Abwägungsvorgang (im 1. Schritt). Die Gegenüberstellung der Umweltbelange mit anderen Belangen (z.B. zur Bedeutung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele) erfolgt erst im nächsten 2. Schritt im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Durch die Berücksichtigung umweltfremder Sachverhalte im Rahmen des Abwägungsvorgangs (im 1. Schritt) darf insbesondere das Gewicht der in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange (im 2. Schritt) nicht verringert werden.

- f) Bezüglich der im Umweltbericht, S. 141 (Tabelle 33) enthaltenen Aussagen zu den mit der Hatzfeld-Wildenburgischen Verwaltung (als Eigentümerin umfangreicher Liegenschaften) abgestimmten Ökokontoflächen weisen wir darauf hin, dass Schutz- und Pflegemaßnahmen, einseitige artenschutzrechtliche Maßnahmen und Maßnahmen, die öffentlich gefördert und die nach anderen fachrechtlichen Vorschriften gefordert sind, im Planvollzug keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB darstellen. Bei den genannten Waldumbaumaßnahmen ist auf Bebauungsplanebene im Einzelfall zu überprüfen, ob sie im Rahmen der Abwägung zu den Ausgleichsbelangen (§ 1a Abs. 3 BauGB) herangezogen werden können.

9. Die Stadt Jena, mit der die Stadt Hermsdorf am 14.10.2022 den öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Bildung der kommunalen Arbeitsgemeinschaft zur Erstellung eines Stadt-Umland-Konzeptes für die Schwerpunktbereiche Wohnen, Gewerbe, Mobilität und Grünflächen abgeschlossen hat, ist nach § 2 Abs. 2 BauGB zum Flächennutzungsplan-Entwurf zu beteiligen. Im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung sollte auch geprüft werden, ob bestimmte Wohnbauflächenneuausweisungen zur Bedarfsdeckung der Stadt Jena herangezogen werden können. Für diese räumlichen Teilbereiche kann eine Vereinbarung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit der Stadt Jena getroffen werden, was textlich auf dem Flächennutzungsplan zu vermerken wäre.