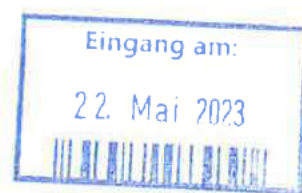




**BKI, 22.05.2023**



**Bauamt, Gemeinde Bad Klosterlausnitz**

**Markt 3**

**07639 Bad Klosterlausnitz**

**Äußerungen zum 2. Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans Hermsdorf /  
Bad Klosterlausnitz**

Sehr geehrt \_\_\_\_\_, sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Gemeinderates von Bad Klosterlausnitz am 27.03.2023 wurde der Flächennutzungsplan im überarbeiteten 2. Entwurf vorgestellt und beschlossen. Im Folgenden äußern wir uns zu einzelnen Punkten, teilweise zusammenfassend zu mehreren Punkten:

Zum Bau eines neuen Kindergartenkomplexes nördlich des Holzbornweges auf dem Standort des ehemaligen Ferienlagers mit ca. 2,14 ha, einschließlich der Randbereiche zum angrenzenden Wald für Kompensationsmaßnahmen:

1. Lage

Die gewählte Fläche liegt am Ortsrand und erfordert damit einen zusätzlichen Aufwand an Zufahrtsstrecken gegenüber einer Lage in Ortsmitte oder ähnlich, auch im Hinblick der Mitnutzung anderer Ortschaften.

Für Zufahrt und Parkflächen sowie Medienversorgung sind zusätzliche Straßenbaumaßnahmen erforderlich und bedeuten Eingriffe in vorhandene Waldflächen, was zu vermeiden ist.

Die Lage am Ortsrand stellt zudem einen Trend zur Zersiedelung dar, was ebenfalls zu vermeiden ist.

Der hier vorhandene Wald ist als gewachsener Mischwald mit gereiften Bäumen äußerst hochwertig. Eine gleichwertige Neupflanzung benötigt mehrere Jahrzehnte bis ein vergleichbarer Reifegrad erzielt werden könnte.

## 2. Eigentumsverhältnisse

Die vorgesehen Flächen befinden sich nach unserem Kenntnisstand im Eigentum vom Forst. Daher sind Erwerbs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die schon bei anderen Objekten problematisch waren. Aufgrund des angedachten Flächenverbrauchs ist dies um so kritischer zu betrachten.

## 3. Größenplanung

Es liegen keine konkreten Zahlenwerte für die Gestaltung der Kindergartengröße bezüglich Bauwerk (Bauwerksgröße, Gestaltung) und notwendigen Außenflächen vor. Die Annahme von 150 Kindern scheint unbegründet. Für die Anzahl der Kinder pro Jahrgang ist für den zukünftigen Zeitraum keine Angabe vorhanden, auch keine belastbaren angenommenen Werte.

Die hier geplante Fläche von ca. 2,14 ha erscheint daher nicht ausreichend begründet. Dies gilt insbesondere im Vergleich zur Fläche von ca. 3000qm des gegenwärtigen Kindergartens, d.h. eine Versiebenfachung der Fläche.

## 4. Alternativen zum Neubau

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in Erweiterung der Ortsfläche sollte aus Einhaltung gebotener Richtlinien bei Vorhandensein anderer Lösungen unterbleiben. Es ist z.B. bisher kein Konzept für die Nutzung der mit hohem Investitionsaufwand modernisierten bestehenden Räumlichkeiten bekannt.

Mit einer gezielten Ergänzung der vorhandenen Gebäudeflächen könnte die o.g. Inanspruchnahme unbebauter Flächen verhindert werden.

Vorschlag: An der Jahnstraße gegenüber dem jetzigen Kindergarten wird eine Einrichtung in Flachbauweise für die ersten beiden Jahrgänge errichtet. Die

freiwerdenden Flächen im jetzigen Gebäudekomplex werden zur Konzentration aller übrigen Jahrgänge eingerichtet.

5. Alternativer Standort

Unmittelbar neben der Grundschule liegen teilweise ungenutzte Kleingärten (Flurnummern 323, 325, 326) und der Pfarrgarten (Flurnummer 156/3). In Summe kann hier eine Fläche von ca. 6000qm akquiriert werden. Flächenmäßig erscheint dies eher zu dem zu erwartenden Mehrbedarf zu passen. Die Gestaltung der Zuwegung erscheint dabei nicht aufwändiger als am derzeit geplanten Standort. Auch die Mediierschließung scheint hier weniger anspruchsvoll. Verkehrstechnisch erspart die Zusammenlegung der Standorte von Schule und Kindergarten jungen Familien zusätzliche Wege, der Ort wird dadurch insgesamt entlastet.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Schule und Kindergarten eröffnet hier zusätzlich viele Möglichkeiten einer Zusammenarbeit.

Zur Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel“ am Triftsberg:

Der ermittelte Bedarf basiert einerseits auf das verminderte Angebot an Betten im Stadtgebiet (Köpfe, weniger private Pensionen), andererseits auf der Nachfrage im Zusammenhang mit dem Klinik- / Kurbetrieb.

1. Lage

Der jetzt geplante Standort ist für den ermittelten Bedarf weniger zweckdienlich (innerhalb des Gemeindegebietes maximale Entfernung zum Kurpark abgesehen von der Muna). In Folge ist Pendelverkehr durch den Ort zum Kurpark zu erwarten, zusätzlich wird dort die Parkplatzsituation weiter verschärft. Die Lage deutlich außerhalb des Ortsrandes verstärkt die Zersiedelung und ist zu vermeiden.

2. Erschließung

Bei der Abwägung ist keine Betrachtung zum Aufwand der Erschließung ersichtlich. Insbesondere der Anschluss der Abwasserentsorgung scheint problematisch, zumal der Anschluss der Siedlung an das Abwassernetz hier seit Jahrzehnten als zu aufwändig angesehen wird.

3. Gegenwärtige Nutzung

Die gegenwärtige Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche ist schützenswert. Die Nutzung ist gegenüber der Sonderfläche Hotel abzuwägen.

#### 4. Alternative Standorte

- (I) Die Fläche am Brauereiteich (Flurnummer 338/4 und/oder 339/7 und/oder 766/9) könnte zur Straße ebenerdig und zum Teich hin aufgrund der Hanglage mehrgeschossig ausgeführt werden. Erschließung ist im Innenbereich gegeben, es führt nicht zu einer Zersiedelung und die Nähe zum Kurpark ist unmittelbar gegeben. Die Lage sorgt dafür, dass der zugehörige Verkehr nicht in den Kernbereich des Ortes hineinführt.
- (II) Die Fläche des jetzigen Kindergartens (Flurnummer 337); Erschließung ist im Innenbereich gegeben, es führt nicht zu einer Zersiedelung und die Nähe zum Kurpark ist unmittelbar gegeben. Die Lage sorgt dafür, dass der zugehörige Verkehr nicht in den Kernbereich des Ortes hineinführt. Allerdings kann die Fläche erst nach einem Umzug des Kindergartens an einen neuen Standort genutzt werden.
- (III) Die Freifläche „an der Birkenlinie“ (Flurnummer 768/21,22) bietet sich zumindest in Teilen zur Nutzung als Sondergebiet Hotel an. Die Nutzung dieser Fläche führt nicht zu einer Zersiedelung des Ortsrandes, die Fläche ist voll erschlossen und liegt in Laufreichweite zum Kurpark. Die Lage führt den Verkehr nicht in den Kernbereich des Ortes. Allerdings ist für diesen Standort ein altersgerechtes Wohnen zu bevorzugen.

#### Zur Ausweisung neuer Flächen zur Wohnbebauung:

Grundlegende Fragen zur Ermittlung von Bedarfen und zur Abwägung zwischen den möglichen Alternativen liegen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang vor, z.B.

- Wie hoch ist der Bedarf (auch für die nächsten 10-20 Jahre!) an Eigentumswohnungen (nicht Mietwohnungen!) im Vergleich zu Einfamilienhäusern.

In der Planung wird diese Unterscheidung für die einzelnen Wohngebiete nicht berücksichtigt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigenden Bau- und Energiekosten. Sind freistehende Einfamilienhäuser für die kommende Generation noch leistbar bzw. noch gewünscht – zumindest in diesem Umfang?

- Wie hoch ist der Bedarf (auch für die nächsten 10-20 Jahre!) an altersgerechtem Wohnen (alternde Bevölkerung), auch in Form von Eigentumswohnungen (nicht notwendigerweise Mietwohnungen!). Wieviel Einfamilienhäuser werden durch diese Umzugsbewegung für Familien frei (derzeit findet der Umzug aus Mangel an Alternativen nicht statt)? Wie viele Häuser müssen dann nicht neu gebaut werden?
- Was sind die notwendigen Maßnahmen zur Erschließung der einzelnen Wohngebiete (neue Zuwegungen, ausreichende Leitungen an Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)? Was sind die jeweils zu erwartenden Kosten? Auch wenn die Erschließung über mögliche Bauträger erfolgt, „zahlt“ am Ende der Bürger durch einen reduzierten erhöhten Verkaufspreis. In diesem Zusammenhang fehlen auch Aufstellungen, wie viele Wohneinheiten für wie viele Menschen in den einzelnen Gebieten entstehen sollen.
- Die Betrachtungen zum Aufwand der Erschließung dürfen sich nicht auf eine geldmäßige Abschätzung beschränken. Auch der Bedarf an „grauer Energie“ für notwendige Ertüchtigungen / Erweiterungen / Neubauten ist zu erfassen und in die Abwägung mit einzubeziehen.

In Summe ist die Grundlage für eine sachliche und objektive Abwägung nicht gegeben.

In Folge wird nur auf die Besonderheiten der einzelnen Gebiete zusätzlich zu den o.g. Punkten eingegangen. Zu den einzelnen Wohngebieten:

#### „Am Bad“

Eine Bewertung zur Erschließung liegt nicht vor. Neben der Medienversorgung wird insbesondere die Zuwegung von uns kritisch bewertet. Nachdem hier eine Fahrbahnverbreiterung unmöglich ist, ist zu prüfen, ob die Erschließung einer zweiten Zuwegung aus Sicherheitsgründen gesetzlich vorgeschrieben ist.

### „Birkenlinie“

Dieses Grundstück ist scheinbar kurzfristig in Wald umgewidmet werden. Der Baumbestand weist aber einen geringen Wert auf, er ist letztlich nur durch mangelnde Pflege in den letzten Jahren wild gewachsen. Im 1. Entwurf ist die Fläche als Wald dargestellt, obwohl das Gebiet noch per Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt ist.

Ausnahmsweise liegen für dieses Grundstück Informationen zur Erschließung vor, es ist voll (!) erschlossen. Aufgrund der Lage – Nähe Altersheim, Supermärkte, ÖPNV - ist es für Eigentumswohnungen und altersgerechtes Wohnen besonders geeignet.

Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde. Durch eine Festschreibung der Nutzung als Wald würden der Gemeinde Einnahmen von 1-2 Millionen € entgehen.

### „Buchberg Innenfläche“

Die Möglichkeiten zur Erschließung sind nicht optimal. Der Aufwand der Erschließung ist zumindest abzuschätzen.

### „Buchberg West“

Die Erschließung ist aufgrund der Hanglage anspruchsvoll; eine notwendige zweite Zuwegung ist nicht gegeben. Letztere muss hergestellt werden, wenn mit einem Bebauungsplan die Bodenordnung vorbereitet und dann nach §§ 39 – 135 BauGB durchgeführt wird.

Im Sinne einer lebendigen Bürgerbeteiligung sollten die genannten Punkte mit aufgenommen und bei den weiteren Betrachtungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen,