

29.06.2023

Gemeinde Bad Klosterlausnitz
Markt 3
07639 Bad Klosterlausnitz

Flächennutzungsplan Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz 2. Entwurf Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst freut es mich, dass der 1. Entwurf eine umfangreiche Überarbeitung und zahlreiche Änderungen erfahren hat. Der vielen Arbeit, dem durch Gemeinderäte, Bürgermeisterin mit Verwaltung und Planungsbüro aufgebrauchten Zeit bis zum 2. Entwurf zolle ich Respekt. Dennoch möchte ich als "jedermann" i.S.d. BauGB dazu Stellung nehmen und auf einige Punkte eingehen. Die Vorstellung, dass aufgrund des Flächennutzungsplans städtebauliche Strukturen geschaffen werden, die die Lebensumwelt vieler Menschen auf Dauer von 100, 200 Jahren und länger beeinflussen werden, motiviert mich dies ausführlich zu tun.

Positiv hervorzuheben ist, dass für die jeweilige Planung die Grundsätze der Raumplanung nachgewiesen werden § 1 Abs. 4 BauGB. Für eine sachgerechte Abwägung sind jedoch auch die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB "abzuarbeiten". Genügt die Planung dem jeweiligen Grundsatz oder nicht?

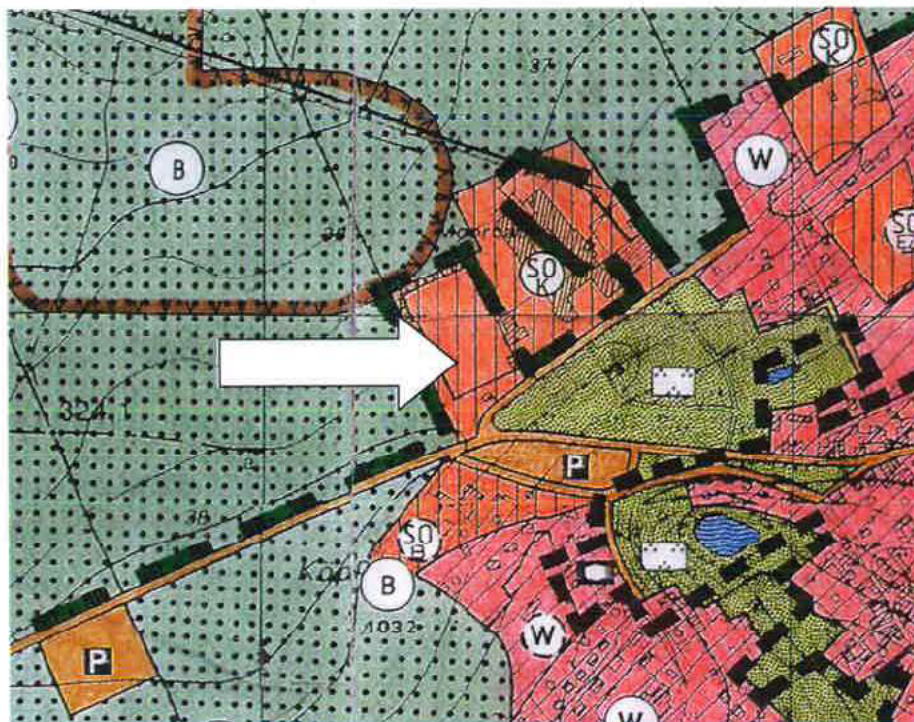
1. Zu Abschnitt 2 - Grundlagen

Anregung: Der Abschnitt 2 soll um den **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bad Klosterlausnitz aus dem Jahr 1999, bekannt gemacht am 11.07.1999 ergänzt werden. Die Abweichungen vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan wären städtebaulich zu begründen. Damit sind gemeint, einerseits Fakten der baulich-räumlichen Entwicklung, die abweichend vom Flächennutzungsplan seitdem geschaffen wurden, und andererseits Planungsinhalte, die jetzt nicht mehr weiterverfolgt werden sollen. Ggf. könnte ein Verweis auf den jeweiligen Abschnitt erfolgen.

Begründung: Die Planzeichnung ist auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde einzusehen. Es wäre daher notwendig zu bilanzieren, welche Planungen davon in Form von Bebauungsplänen oder Satzungen (und deren Realisierung) umgesetzt worden sind oder – als welchen Gründen - eben nicht. Dazu sei gesagt, dass mir in den letzten Jahren wiederholt mündlich von der Verwaltung übermittelt wurde, "*der Gemeinderat habe anderes beschlossen*". Diese "Beschlüsse" wären nicht rechtmäßig gewesen, weil immer ein Änderungsverfahren nach BauGB unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hätte durchgeführt werden müssen. Die Änderung des Flächennutzungsplans hätte genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht werden müssen.

Der **Sportplatz** an der Köpfe wurde unter Nichtachtung des FNP 1999 geebnet, als Kunstrasen saniert und mit zusätzlichen Anlagen/Flächen erweitert. Sollte "der Gemeinderat dies beschlossen haben", tat er dies bewusst abweichend vom gültigen Flächennutzungsplan 1999, der in einem Aufstellungsverfahren unter mehrfacher Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zustande kam und von der höheren Aufsichtsbehörde genehmigt wurde.

Anregung: Die Darstellung "**Sondergebiet Kurklinik**" bleibt für den objektiven Erweiterungsbedarf der Moritzklinik – wie im Flächennutzungsplan 1999 dargestellt – erhalten.



Begründung:

Die Bau-/Sanierungsmaßnahmen werden nun als Begründung für seine Darstellung als Sportplatz angeführt. Die "Rolle rückwärts" ist nicht nachvollziehbar, zumal der Erweiterungsbedarf der Moritzklinik (Parkplätze) in den vergangenen Jahren mehrfach zur Geltung gebracht wurde und nach wie vor besteht. Der Wettbewerb der Reha-Kliniken untereinander ist bekannt, die Waldkliniken Eisenberg bauen ihr eigenes Reha-Zentrum. Fachkräfte suchen sich die besten Arbeitgeber und Arbeitsbedingungen. Planungsziel sollte es sein, den Betrieb der Moritzklinik zu erleichtern und nicht zu behindern. Patienten bringen Kaufkraft, die Mitarbeiter belegen Arbeitsplätze und bringen der Gemeinde/der Region Einkommensteuer. Eine anerkannte Klinik fördert den Bekanntheitsgrad des Kurortes und zieht somit auch Besucher/Erholungssuchende/Urlauber und ambulante Patienten an.

Der jetzige Sportplatz ist mit Flutlicht und Beschallungsanlage ausgestattet, es wird sogar sonntags Fußball außerhalb der Ruhezeiten gespielt, vor dem Vereinsheims wird gelegentlich mit Musik in den Abendstunden gefeiert. Die Darstellung als Sportplatz in nur 60 m Entfernung von der Fassade der Klinik mit teils schwer kranken und verletzten Patienten stellt m.E. einen Verstoß gegen § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar:

" Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."

Dass die in § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV vorgegebenen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten werden können, darf bezweifelt werden. Ein Nachweis fehlt.

Abhilfe:

Zur Einhaltung des § 50 BImSchG wird ein schalltechnischer Nachweis (Berechnung) nach der 18. BImSchV durchgeführt und die Unbedenklichkeit der Darstellung als Sport-/Freizeitgelände mit daneben liegender Gaststätte "Am Kurpark" (Freisitz) nachgewiesen. Bei einem nicht lösbaren Konflikt müsste die jetzige Sportplatzfläche als Klinik-Erweiterung im Flächennutzungsplan verbleiben und entwickelt werden. Alternativ wäre ein Fußballfeld hinter dem Holzbornweg (ehem. Ferienlager) denkbar.

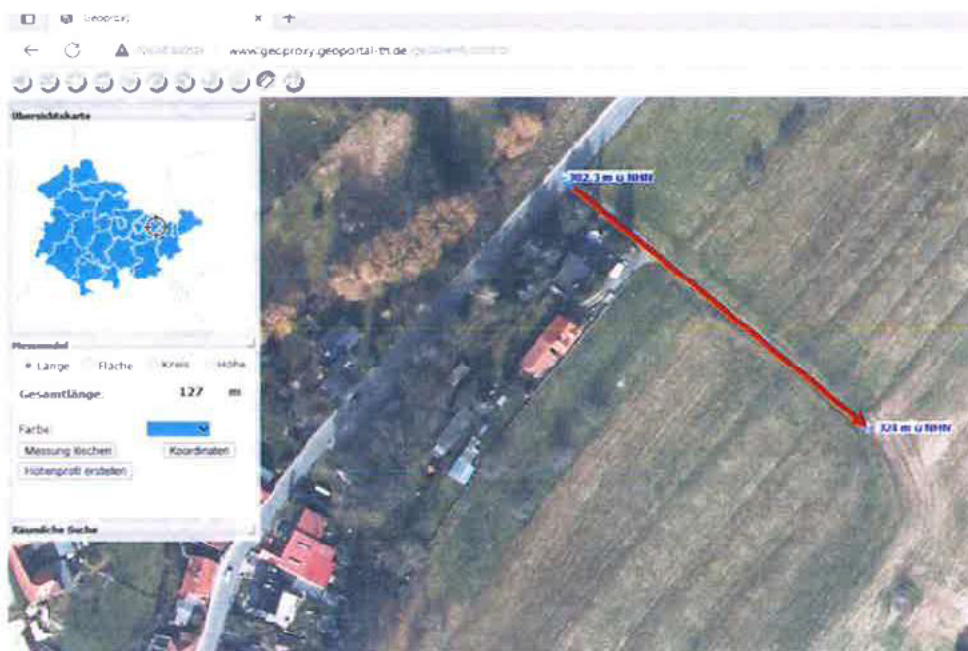
2. Zum Abschnitt Wohnbauflächen

2.1 Die Erweiterungsfläche südlich der **Weißenborner Straße**

Anregung: Die Wohnbaufläche wird nach Nordosten erweitert, wie bereits im FNP 1999 dargestellt - dort noch größer, weiter nach Osten ausgedehnt.

Begründung:

- a) Die jetzige Konfiguration ist funktionell nicht umsetzbar, weil die Zufahrt direkt hangaufwärts viel zu steil wäre. Eine Neigung von 17 % ($22 \text{ m} : 127 \text{ m} = 17,1 \%$) kann von Fahrzeugen, der Müllabfuhr, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes etc. nicht bewältigt werden – bei Straßenglätte schon gar nicht. Zulässig sind hier max. 10 % (vgl. DIN 14090). Die Zufahrtsstraße kann schräg zum Hang mit einer "Haarnadelkurve" geführt werden. Dabei ist zu beachten, dass für barrierefreie Gehwege nur eine Längsneigung von max. 6 % angestrebt werden soll. Um mit dieser Lösung Bauland wirtschaftlich zu erschließen und gem. § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wäre die Straße (ca. 370 m lang) beiderseits bebaubar anzulegen, also als Wohnbaufläche darzustellen.
- b) Dem städtebaulichen Grundsatz im § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entsprechend soll die *Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen*. Daher ist eine zweite Anbindung des Gebietes aus Gründen des Brand-/Katastrophenschutzes zwingend notwendig. Eine Verbindung zur Straße "An den drei Birken" im Buchberggebiet ist möglich und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Buchberg bereits vorgesehen. (Dass hier seinerzeit -abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans - eine Überbauung gestattet wurde, ist nicht nachvollziehbar). Teile der im Feld befindlichen Gärten können auf der Grundlage eines Bebauungsplans umverlegt und/oder entschädigt werden, um eine durchgängige Straßen-/Wegeverbindung herzustellen.



2.2 Fläche am Buchberg

Die Einbeziehung der Fläche ist zu begrüßen. Mit einem Bebauungsplan, der die Verbreiterung des Erschließungsweges einschließt, kann die Gemeinde die Fläche mobilisieren. Auf der Grundlage des BauGB – §§ 123 ff. könne die Erschließungskosten umgelegt werden.

2.3 Anregung: Die Fläche hinter dem Bad entfällt.

Begründung:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. soll die *Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen*. Die dargestellte Wohnbaufläche Erweiterungsfläche kann nicht ausreichend erschlossen werden. Die Straße "Am Bad" ist in der Regel 3,0 m breit und 400 m lang. Zur Erschließung eines weiteren Gebiets ist sie ungeeignet, vielmehr stellt dies einen Verstoß gegen die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) dar. Danach sollen (einseitig angebundene) Wohnstraßen max. 100 m lang sein und müssen mit einer Wendeanlage mind. für ein Müllfahrzeug ausgestattet sein. Aufgrund der schmalen Grundstücksbreite kann die Straße auch nicht verbreitert werden, ohne in die baulichen Anlagen der anliegenden Wohngrundstücke einzugreifen. Selbst Ausweichstellen können aufgrund der geringen Grundstücksbreite nicht gebaut werden. Im sogenannten Begegnungsfall kommen ein Müllfahrzeug und ein Pkw nicht aneinander vorbei. Noch gefährlicher wäre es im Not-/Havariefall, weil ein Feuerwehrfahrzeug und ein RTW nicht aneinander vorbeikommen.

Abhilfe: Es wird eine zweite Anbindung an die Bergstraße vorgesehen und die Flächen beiderseits ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Aus den 1920er/30er Jahren gibt es einen Straßen- und Fluchtlinienplan zur Bebauung eben dieser Flächen, welcher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen wäre. Nachteilige Folge bleibt dennoch, dass die Erschließung nur im Einbahnstraßenverkehr erfolgen kann und unnötiger Verkehrsaufwand (Kraftstoff, Lärm, Staub) die Folge wäre.

Zusammenfassung: Um nicht Wohnbauland über den absehbaren Bedarf hinaus auszuweisen, müssen die verschiedenen Standorte nach städtebaulichen Kriterien (Grundsätze nach § 1 Abs. 6 BauGB) untereinander vergleichend bewertet und eine Entscheidung getroffen werden.

Zu Gemischte Baufläche 3.2.2., S. 107

Hinweis: Die an die jetzige Wohnbebauung angrenzenden Grundstücke werden mit in die Flächennutzungsplan-Darstellung "Gemischte Baufläche" einbezogen,

Begründung: Die Darstellung der gemischten Baufläche in der MUNA umfasst nur Wohngrundstücke außerhalb des Bebauungsplans, in dem jedoch für die angrenzenden Grundstücke GEe festgesetzt ist. Ein Mischgebiet kann nicht zu 100 % aus Wohngrundstücken bestehen. Ein wirkliches MI muss gemäß Definition aus ca. ½ Wohnen und ½ Gewerbe bestehen bzw. sich dahin entwickeln. Die Wohngrundstücke könnten so in die künftige Bebauungsplan-Änderung einbezogen werden.

Oder, welche Entwicklung ist hier vorgesehen? Sollen die Anwesen später von Handwerkern, Gewerbetreibenden nachgenutzt werden. Oder ist die Darstellung lediglich eine Umwidmung im Hinblick auf eine höhere Verträglichkeit mit der angrenzenden GE/GI Nutzung lt. Bebauungsplan?

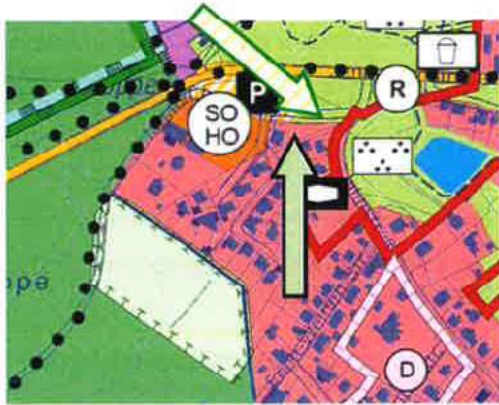
Sonderbaufläche 10 Kur-Erweiterung West (Moritz-Klinik)

Für den Parkplatz/anderen Nutzungen sollte in der tabellarischen Beschreibung die geplante Zufahrt beschrieben werden. Sollen die Fahrzeuge über den westlichen Abschnitt der Kurpromenade bis zum KGZ fahren, dann den Klinik-Parkplatz nach Norden passieren um schließlich nach Westen abzubiegen? Diese Verkehrsführung - sozusagen "*einmal mit der Kirche ums Dorf*" – würde eine enorme Verkehrslärmbelastung für alle Fassaden (Patientenzimmer) der Moritzklinik zur Folge haben – zusätzlich zum Sport-/Freizeitlärm vom Sportplatz. Eine (unzulässige=?) weiere Verlärmung würde bei einer Zufahrt zwischen Klinik und Sportplatz zu erwarten sein.

Oder soll die Zufahrt westlich des Sportplatzes erfolgen? Der befestigte Weg gehört zum Staatswald-Flurstück und ist (vermutlich) Teil des FFH-Gebiets "Ziegenböcke". Zudem hat die Gemeinde mit einer Grünfläche die Zufahrt zum Waldweg bereits überbaut – offensichtlich auf fremden Grundstücken?

Anregung: Hier ist eine Gegenüberstellung und eine Abwägung aller Vor-/Nachteile erforderlich.

-
- a) **Anregung:** a) Die zwei Flurstücke zwischen Jahnstraße 2 und den Stellplätzen längst der Zufahrt zum Köppe-Parkplatz (Grüner Pfeil) werden als Grünfläche dargestellt (nicht als Wohnbaufläche). b) Der Parkplatzstreifen + Straße wird als Verkehrsfläche dargestellt (Pfeil gelb gestreift). Die Zufahrtstraße zum Wohngebiet Jenaische Straße Nr. 27 – 43 wird Wohngebiet oder Verkehrsfläche dargestellt. (Wieso als Sondergebiet Hotel?)



Begründung:

- b) Die Stellplätze unmittelbar neben der Wohnbebauung würden zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Wohnens inkl. der wohnungsnahen Freiflächen führen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau könnten nicht mehr eingehalten werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie seiner 1. Änderung wurde dort eine Grünfläche Zweckbestimmung "Gehölz" festgesetzt, die als Abstandsfläche dient. Zum Bebauungsplan W/SO 09/01 Jahnstraße/Jenaische Straße " gehört das "Gutachten Nr. LÄ-038.01/02 – Schalltechnische Untersuchung ...". Die Wohnbebauung darf nicht an die Lärmquelle heranrücken, der nächst gelegene Stellplatz soll mind. 28 m weg liegen (Bayer. Parkplatzlärmstudie, S. 107). (Daran ändert auch nichts, dass die Gemeinde die Grünfläche bereits erworben und ohne Änderung des Bebauungsplans im Grundsteuerviewer als "Wohnen" hat einstufen lassen.)
- c) Im Jahr 2022 wurde der Köppe-Parkplatz ausgebaut und seine Qualität deutlich verbessert. Dabei wurde die Stellplatzzahl deutlich reduziert und nun sollen weitere Stellplätze zu einer Grünfläche rückgebaut werden, nur um Platz entlang der Straße zu gewinnen?
- d) Soll der Parkplatz abgerissen, die Zufahrtsstraße rückgebaut werden? Warum ist der Festplatz verschwunden?

Zu 3.3.1 Verkehrsflächen - letzter Absatz (S. 125):

Anregung: Die Trasse für eine Umgehungsstraße (Fortführung der L 1073 von der "Krümme" bis zur Oberndorfer/Köstritzer Straße) sollte im FNP erhalten bleiben.

Begründung:

Mit der Umwidmung der Straße nördlich des Wohngebiets Birkenlinie von einer Wohngebietsstraße in die Landesstraße L 1073, wurde die Verkehrsbelastung im Kurgebiet deutlich verringert, was positiv zu bewerten ist. Der Verkehrsstrom wurde damit unter Umgehung der oberen Ortslage durch die enge Bahnhofstraße in die untere Ortslage gelenkt. Dies führte zu einer erhöhten Verkehrslärmbelastung und Minderung der Wohnqualität in diesem Bereich. Die Fahrzeuge, auch Schwerlastverkehr, von der Autobahnanschlussstelle Bad Klosterlausnitz passieren in Richtung Tautenhain, Bad Köstritz, Gera die untere Ortslage. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (Begegnungsverkehr) #.

Im größeren Rahmen betrachtet geht es um eine Entlastungsstrecke für das Hermsdorfer Kreuz, Lkw müssten sich im Havariefall nicht durch die Bahnhofstraße "quälen". In welchem Umfang die Trasse im Verlaufe der Mobilitätswende gebraucht werden wird, ist derzeit nicht absehbar. Bei der nächsten Flächennutzungsplan-Änderung ist Zeit genug, darüber nachzudenken.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft lehnt den Wegfall der Trasse ab, weil eine Ausweichtrasse für den Schwerverkehr um das Hermsdorfer Kreuz vorgehalten werden soll. Auch dann, wenn aufgrund noch fehlender Untersuchungen die Tasse nicht in Karte 1 dargestellt ist. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind *die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen*. Neben diesen förmlichen Grund gilt es langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu verbauen. Dies geschieht/geschah in Bad Klosterlausnitz an den Ortsrändern leider immer wieder. Straßen können nicht verlängert werden, weil sie zu schmal sind und oder kein Platz für Ausweich-/Wendestellen vorhanden ist. Wenn die Umgehungsstraße nicht im Verkehrsplan des Landesausgewiesen ist, liegt dies auch an der Gemeindeverwaltung, die dies nicht mit beantragt und mit ausreichendem Nachdruck verfolgt hat.

Zu Abschnitt 3.3 Flächen für die Landwirtschaft und Wald Abschnitt Forstwirtschaft (S. 136) Umwandlung Birkenlinie in Wald.

Anregung: Das Gebiet bleibt als Wohnbaufläche dargestellt, weil nur so dem Grundsatz G 2-1 im Regionalplan Ostthüringen (2012) RP OT) entsprochen werden kann: *"Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz ... soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden."* (S. 19).

In G 2-3 heißt es *"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet ..., bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen* (S. 20).

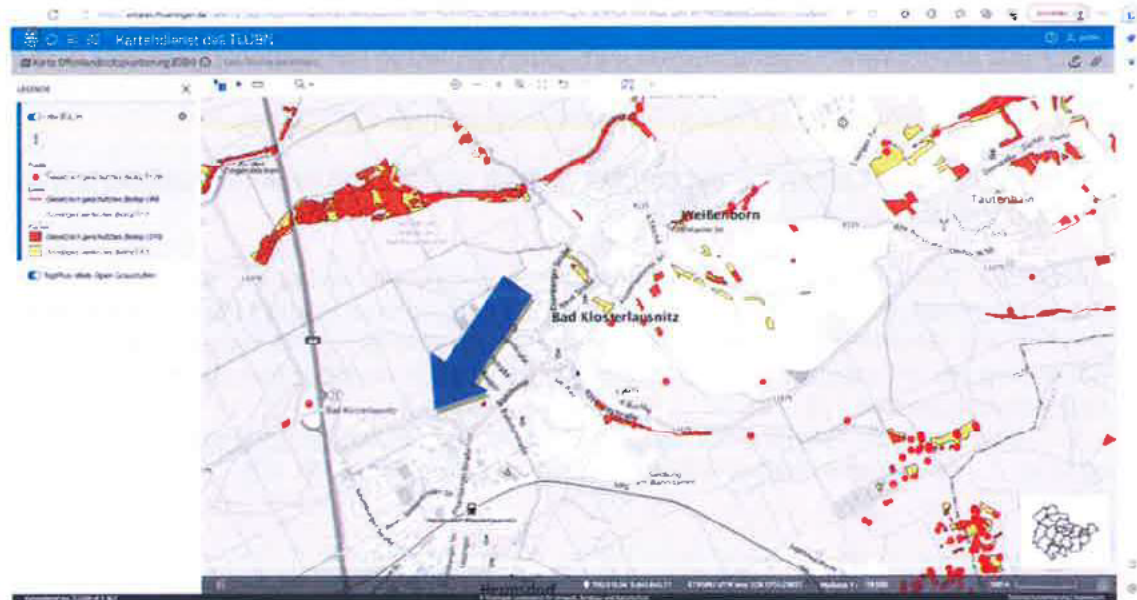
In der Tabelle (S. 137) wird begründet, warum die Gemeinde mit Bebauungsplan festgesetztes, erschlossenes Wohnbauland höchster Wohnqualität in Wald/Forst umwandeln will: *... rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenlinie“ der Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat sich auf einer Teilfläche, die im Zuge des Erwerbes durch die Gemeinde als „Erholungsfläche“ für die umgebende Bebauung nicht bebaut werden sollte, im Laufe der Jahre eine Waldfläche entwickelt. Der Gemeinderat hat am 27.06.2022 in einer Abwägung entschieden, die geplante Umwidmung des Wohnbaulandes in Grünfläche / Wald im B-Planänderungsverfahren (4. Änderung Birkenlinie) weiter zu verfolgen, auch wenn bereits Ver- und Entsorgungsanschlüsse im Randbereich vorhanden sind. Die Freiraumstrukturen auf der Fläche, inkl. der zwei Biotope, sollen erhalten bleiben und die in der Teilfläche nicht umgesetzt werden.*

Dazu im Einzelnen:

- a) Der Wald hat sich nicht über die Jahre mal ebenso entwickelt, sondern BürgermeisterIn /Gemeindeverwaltung haben es schlichtweg versäumt, die Fläche zu unterhalten (bzw. den früheren Eigentümer unterhalten zu lassen), so dass sich Wald i.S. des ThürWaldG entwickeln konnte. Entsprechend den Regelungen des ThürWaldG darf dieser aber nach einem Verfahren zur Nutzungsartenänderung auch wieder beseitigt werden, eben weil es sich um festgesetztes Wohnbauland handelt. Entweder sollte dann an anderer Stelle Ersatz aufgeforstet werden (wofür es in Bad Klosterlausnitz kaum Fläche gibt) oder aber es muss eine Ausgleichszahlung in Geld geleistet werden. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit kommt eine Zahlung billiger als ein Wohngebiet an anderer Stelle neu zu erschließen.
- b) Entgegen der Darstellung ist dies keine Erholungsfläche i.S. einer Grünfläche und auch kein eigenständiger "Erholungswald". Dafür fehlt ihm schlichtweg die Größe. Das ausge dehnte Waldgebiet, mit Erholungs- und Biotopfunktion beginnt gegenüber.
- c) Die als **Biotope** dargestellten Flächen im Wohngebiet sind keine förmlichen Offenlandbiotope des offiziellen TLUBN-Kartendienstes (Abb. Blauer Pfeil: Da ist nichts). Es handelt sich derzeit um Wald, dessen ordnungsgemäße Bewirtschaftung keine Rücksicht "auf Pfützen" nehmen müsste. Sie wurden wohl eher "gefunden". Einerseits sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die Bepflanzung/Boden etc. schon als erhaltenswert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Andererseits dürfen Biotope in einen § 30-Gebiet

nach § 15 Abs. 5 ThürNatG auch beseitigt werden, wenn die festgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Biotop-Darstellung verwirrt und ist wohl eher als "Scheinargument" einzu-
stufen.

Anregung: Die Biotopdarstellung soll entfernt werden.



- d) Ein Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde gefasst und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die zum Vorentwurf vorgetragenen Argumente wurden Pro / Kontra vorgetragen, um weiter arbeiten zu können. Keineswegs hat bisher die Abwägung **aller** Anregungen und Hinweise zur Entwurfsfassung gem. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB stattgefunden.
- e) Suggestive Falschdarstellung: Nicht entscheidend für die weitere Entwicklung ist, was jetzt dort geschieht, sondern das, was im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der Gemeinde zu betrachten ist.
Hinweis: Satzfolge umstellen.
- f) Der Regionalplan OT (2012) gibt in der Raumnutzungskarte Siedlungsgebiet vor, ebenso der 1./2. Entwurf zum neuen RP. Insofern würde die Umwidmung einen **Verstoß gegen den Grundsatz 2-3 RP OT (2021)** darstellen *wonach, "erschlossenes Wohnbauland vorrangig zu bebauen sei, bevor neue Gebiete erschlossen werden (s. oben).*

Das aus dem Zusammenhang gerissene, irreleitende Zitat ist in Wirklichkeit der Einführung in den Abschnitt 4.4 Forstwirtschaft" (1. Absatz) des RP OT 2012, S. 98, entnommen. Der Abschnitt widmet sich – in Auswertung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2025 – den "Waldvorrang- und Vorbehaltsflächen zur Waldmehrung mit regionalem Bezug". Es handelt sich also weder um ein Ziel, einen Grundsatz oder um eine Erläuterung dazu.

- g) Dem Grundsatz der Innenentwicklung werde nicht nachgekommen. Der Freiraum solle vorrangig gesichert werden.

Der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung lässt sich nicht mit einem Satz "abschmettern". Dies wäre im Übrigen auch ein Verstoß gegen den das Erfordernis der Raumordnung G 2.4.1 im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (S. 35).

"Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden."

Bei der Waldinsel handelt es sich nicht um eine *Fläche zur Freiraumsicherung*, weil das Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung fs- 50 Holzland um Hermsdorf, Bad Klosterlausnitz (RP-OT S. S. 84 f.) erst nördlich der Straße beginnt. Hier hat die Gemeinde übrigens keine Hemmungen, reihenweise Parkplätze ohne Öko-Ausgleich zu schottern. Auch ist der ausgewachsene Forst kein "Freiraum" im Sinne einer Erholungsfläche/ Grünfläche, weil es um die mehrgeschossige Wohnbebauung herum genug Freiflächen zur wohnungsnahen Erholung gibt und weil wohl keiner gern durch das Unterholz kriecht. Und wenn doch, gibt es weiter nördlich genug Gelegenheit dazu.

Die Umwidmung in Wald um an andere Stelle neues Bauland zu erschließen, ist ein Verstoß gegen **§ 1a Abs. 5 BauGB – sparsam mit Grund und Boden** umzugehen. Auch wäre viel Energie nötig, was wiederum gegen den städtebaulichen Grundsatz des Klimaschutzes verstoßen würde (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Es handelt sich um voll erschlossenes Wohnbauland mit sehr **hoher Wohnqualität**. Die Besonnung der festgesetzten Wohnzeilen genügt höchstem Standard: Am 21. Febr. d.J. kann in mind. einen Wohnraum mind. 2 Std. die Sonne scheinen. Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische/therapeutische/pharmazeutische Versorgung, Pflegeeinrichtungen, Spielplätze, Sportflächen sind in unmittelbarer Nähe. ÖPNV-Anschluss besteht in unmittelbarer Nähe mit dem Bahnhof an der Mitte-Deutschland-Schienenverbindung, die künftig im 1/2Std. Takt angedient werden soll und mit den Bushaltstellen unmittelbar vor der Haustür. (*Die Leute lachen schon darüber, dass in Bad Klosterlausnitz sogar für den Wald eine barrierefreie Bushaltestelle gebaut wurde*).

G 2-3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird." (S. 2-3, S. 20)

Mit der Aufgabe/umwidmung des Wohnbaulandes in sehr gut erschlossener, (nah-)versorgter Lage wird dem gerade nicht entsprochen, sondern die künftigen Bewohner der an anderer (entfernter) Stelle neu ausgewiesenen Standorten gezwungen, nach Hermsdorf zu fahren. Und wenn ältere nicht mehr mit dem eigenen Auto fahren können?

Eine hohe Auslastung des Baulandes ist möglich. Und angesichts des geringen Leerstandes - auch im Mietwohnungsbau - möglich.

Die Lärmbelastung der vorhandenen Wohnblöcke kann mittels einer dreigeschossigen Bebauung zur Straße hin deutlich gemindert werden, weil diese wie eine Schallschutzwand wirkt. In dieser Bebauung kann mittels der Grundrissausrichtung (schutzbedürftige Räume nach Süden/Südwesten Nebenräume nach Norden/Nordosten, Schallschutzfenster, Garagezeile entlang der Straße) ausreichend Lärmschutz geschaffen werden.

Die Gemeinde müsste den Kommunalwald unterhalten und der Verkehrssicherungspflicht nachkommen. Von dem jetzigen ungepflegten Stangenholz geht in Hitzeperioden eine akute Brandgefahr für die angrenzende Wohnbebauung aus, bei Sturm umstürzende Bäume können an die Fassade schlagen, weil die 30 m Baufallgrenze nicht eingehalten wird.

Die Schlussfolgerung kann m.E. nur lauten: Wohnbauland darstellen und Investoren suchen, auf der Gemeinde-Internetseite anbieten. So wie andere das auch machen.

Zum Formellen der Auslegung:

Anregung: Alternativ zur Bekanntmachung in der OTZ, Lokalausgabe, könnte gemeinsam mit der VG Hermsdorf deren Amtsblatt zu Bekanntmachungen werden. Oder, ergänzend zur Bekanntmachung in der OTZ könnte eine amtliche Information als Postwurf an alle Haushalte werden.

Begründung: Die OTZ (Papier, digital) wird von nicht mehr von allen Haushalten abonniert, einige beziehen andere Lokalausgaben. Als "Amtsblatt"-Ersatz, in dem für Bürger und Grundstückseigentümer Wichtiges u.a. gem. BauGB, Umweltrecht bekannt gegeben wird, kann sie somit nicht dienen. Die in der Auslegungs-Bekanntmachung mit der Auflistung von StN. zu Umweltbelangen zu erzielende "Anstoßfunktion" wird damit verfehlt. Die Bekanntmachung an den Aushängen ist in der Hauptsatzung nicht vorgesehen und die Bekanntmachung im Internet erfolgt fakultativ als "Dienstleistung". Außerdem wäre es eine Zumutung täglich im Netz nachzuschauen, ob die Gemeinde etwas Neues bekannt gegeben hat. Wie sollen dies z.B. Eigentümer bewältigen, die in mehreren Gemeinden der Bundesrepublik Grund-/Wohnungseigentum haben?

Hinweis: Die Sätze, in denen die jeweilige Gebietsdarstellung mit bereits gefassten "Beschlüssen" des Gemeinderats begründet werden bzw. darauf verwiesen wird, sollen gestrichen werden.

Begründung: In der Begründung wird auf Beschlüsse des Gemeinderats verwiesen und somit der Eindruck erweckt, als habe der Gemeinderat die jeweilige Darstellung im 2. Entwurf bereits (unabänderlich) beschlossen habe. Es scheint, als habe er sich bereits vorab gebunden und die Öffentlichkeitsbeteiligung würde zu keinem anderen Ergebnis führen. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans sollte jedoch "ergebnisoffen" erfolgen. Erst wenn alle Informationen/Stellungnahmen gesammelt, alles Abwägungsmaterial zusammengetragen, Gutachten eingeholt sind, kann die Abwägung erfolgen. Die Argumente sind dabei gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen und dann ein Abwägungsbeschluss zu fassen. Der Gemeinderat dürfte m.E. nicht schon vorher einen "Grundsatzbeschluss" fassen, wie das Ergebnis auszusehen habe oder gar die Bürgermeisterin beauftragen, mit der Umsetzung #

Obwohl gemäß Auslegungsbeschluss vom April auch die bisherige Abwägung im Internet mit zu veröffentlichen soll, ist auf den jeweiligen Seiten nichts zu finden.

Mit freundlichen Grüßen



29.06.2023

Gemeinde Bad Klosterlausnitz
Markt 3
07639 Bad Klosterlausnitz

Gemeinsamer Flächennutzungsplan Bad Klosterlausnitz / Hermsdorf
Auslegung des 2. Entwurfs – 2. Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Erläuterung zum Flächennutzungsplan entnehmen wir (S. 127), dass die Gemeinde beabsichtigt, den jetzigen Kindergarten später als Beherbergungsbetrieb umzunutzen oder die Immobilie für diesen Zweck zu verkaufen. *"Für die Nachnutzung der bisherigen Kindergartenstandorte sind Übernachtungsangebote für Kurgäste vorgesehen."* (S. 127). Dagegen lege ich ausdrücklich **Widerspruch** ein und beantrage, dass Grundstück als Wohnbaufläche ohne Signatur darzustellen.

Begründung: Unmittelbar angrenzend habe ich Eigentum lt. rechtskräftigem Bebauungsplan in einem "Reinen Wohngebiet" (§ 3 BauNVO) erworben. Die umliegenden Quartiere dienen ebenfalls dem Reinen Wohnen. Eine Kindertagesstätte, die den Bedürfnissen der Bewohner des Wohngebiets dient, ist hier allgemein zulässig. Auch wenn die Kita "Knirpsenland" von Kindern aus dem gesamten Gemeindegebiet besucht wird, stört mich der Kindelärm nicht, weil die Zeiten begrenzt sind und es an Wochenenden ruhig ist. In einem Reinen Wohngebiet können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes **ausnahmsweise** (bis zu 8 Betten) zugelassen werden, wenn sich diese in das Umfeld einfügen (§ 15 BauNVO). Einer gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf es dafür nicht.

Offenbar aber ist Größeres vorgesehen: Die Immobilie bietet viel mehr Platz und wäre auch nur in Hotelform/Pension/Hotel garni wirtschaftlich zu betreiben, wozu eine weitere Bebauung nötig wäre. Ich befürchte erhöhten Autoverkehr mit Türeenschlagen, laute Gespräche, insbesondere nachts, und Bewirtschaftungsverkehr. Im Übrigen verweise ich darauf, dass damit i.d.R. verbundene Schank-/Speisewirtschaften im Reinen Wohngebiet unzulässig sind. Ebenso sind "nicht störende Gewerbebetriebe" im Reinen Wohngebiet grundsätzlich unzulässig.

Auch Ferienwohnungen gehören zu den "nicht störenden Gewerbebetrieben" (§ 13a BauNVO), welche im Reinen Wohngebiet unzulässig sind. Von deren wechselnden Nutzern sind noch stärkere Belästigungen zu erwarten, wenn abends im Freien gefeiert und im Allgemeinen auch tags weniger Rücksicht auf die Anlieger genommen wird.

Vorschlag: Das Anwesen wird wieder/zukünftig als Wohnimmobilie genutzt. Aufgrund der vorhandenen Einrichtungen im Haus (Küche, Gemeinschaftsraum), wären auch Wohnungen / Apartments für Senioren denkbar, die ihr Anwesen im Ort nicht mehr allein bewohnen können/wollen, aber im sozialen Umfeld bleiben und versorgt werden möchten.

Mit freundlichen Grüßen

