

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstraße 7
99867 Gotha

per E-Mail

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenleuben, Landkreis Greiz (Planstand: Oktober 2023)

4 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1)
2. Belange des Luftverkehrs (Anlage 2)

Aus Sicht des Bauplanungsrechts werden Ihnen in Anlage 3 vom Referat 340, Sachgebiet Bauleitplanung, darüber hinaus Hinweise zum Vorentwurf übermittelt. Die Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1643
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
17. November 2023

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3831-1-
129357/2023

Weimar
19. Dezember 2023

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

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

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

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.

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. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Stadt Hohenleuben plant die Aufstellung des Flächennutzungsplans für ihr Stadtgebiet. Die Planunterlagen mit Stand vom Oktober 2023 wurden anhand der Belange der Raumordnung geprüft. Dafür sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) sowie im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 25/2012 vom 18.06.2012) von Bedeutung.

Hohenleuben erfüllt selbst keine zentralörtliche Funktion, sondern ist dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes (Grundsatz G 1-17, RP-OT) zugeordnet und befindet sich großräumlich im „Raum um die A 9 / Thüringer Vogtland“, welcher als wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen charakterisiert ist (Grundsatz 1.1.1 G, LEP).

Bei den Darstellungen in der Planzeichnung ergeben sich keine Widersprüche oder unvereinbare Nutzungen zu Festlegungen in der Raumnutzungskarte des RP-OT.

Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Prinzipien der Innen- vor Außenentwicklung (Grundsatz 2.4.1 G, LEP) sowie Nachnutzung vor Neuinanspruchnahme (Grundsatz 2.4.2 G, LEP) orientieren. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke soll außerdem auf die zentralen Orte ausgerichtet sein und sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren.

Die Ausführungen im Kapitel 6.1 „Bevölkerungsentwicklung“ basieren maßgeblich auf Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik. Insgesamt wird für Hohenleuben eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl mit steigendem Durchschnittsalter der Einwohner prognostiziert. Auch die Untersuchung der Wohnstruktur der zukünftigen Haushaltsgrößen in der Stadt wird stringent und nachvollziehbar dargelegt. Abschließend wird

bis zum Jahr 2040 ein Mehrbedarf an sechs Wohneinheiten ermittelt (Begründung, S. 56).

Darauf aufbauend werden Leerstände, Baulücken und freie Bauplätze erfasst und in den Tabellen 16 und 17 aufgelistet. Insgesamt ergeben sich 22 bzw. davon 19 direkt aktivierbare Nachverdichtungspotenziale (Begründung, S. 62), welche den gemeindlichen Eigenbedarf der Stadt Hohenleuben ausreichend und mit langfristiger Entwicklungsperspektive abdecken können.

In Folge dessen ist nicht nachvollziehbar weshalb insgesamt 77 neue Wohnbauplätze, in drei neu auszuweisenden Wohnbaugebieten vorgesehen sind. Die geplanten Neuausweisungen werden in keiner Form von den vorangegangenen Aussagen zur demografischen und städtebaulichen Struktur der Stadt gestützt. Die o.g. Grundsätzen der Raumordnung mit Blick auf die Siedlungsentwicklung werden nicht berücksichtigt.

Der Wunsch, Abwanderungstendenzen und Effekte des demografischen Wandels mit Entwicklungsmaßnahmen zu begegnen, ist grundsätzlich nachvollziehbar, jedoch ist es im Hinblick auf die zentralörtliche Einstufung der Stadt sowie der Nähe zum Mittelzentrum Zeulenroda-Triebes (Ziel 2.2.9 Z, LEP) nicht anzustreben, einen Zuzug nach Hohenleuben zu erreichen (s. Grundsatz 2.4.1 G, LEP).

Mit Hinblick auf diese Diskrepanzen sollte auf die Neuausweisungen verzichtet werden. Die Neuausweisungen sind aus raumordnerischer Perspektive nicht zu rechtfertigen.

Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ befindet sich nach dem Kenntnisstand des Thüringer Landesverwaltungsamtes in der Aufstellung. Zuletzt wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit Schreiben vom 15.06.2022 eine Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung abgegeben.

Darin wurden zwar keine grundsätzlichen Bedenken formuliert. Allerdings wurde Kritik bezüglich der Größe der Einrichtung hinsichtlich der beabsichtigten hohen Anzahl der Pflegeplätze geübt. Dies ergibt sich erneut aus der zentralörtlichen Einordnung; Hohenleuben erfüllt keine zentrale Funktion und ist lediglich dem Grundversorgungsbereich von Zeulenroda-Triebes zugeordnet (Grundsatz G 1-17, RP-OT). Einrichtungen der Altenpflege sollen entsprechend des gemeindlichen Eigenbedarfs erhalten und weiterentwickelt werden (Grundsatz G 3-56 RP-OT). In der Planbegründung des Bebauungsplanentwurfes wurde nur ca. ein Viertel der geplanten Plätze für Einwohner der Stadt Hohenleuben vorgesehen. Der Rest solle den Bedarf umliegender Gemeinden decken. Aus raumordnerischer Sicht hat die Stadt Hohenleuben allerdings keine Aufgabe, gemeindeübergreifende Bedarfe abzudecken.

Die Begründung des Flächennutzungsplans sollte den konkreten Bedarf sowie die Entwicklung der Pflegeplätze in Hohenleuben für den Planungshorizont klar herausarbeiten und die Entwicklung des dafür vorgesehenen Gebietes an der Windmühlenstraße dementsprechend überarbeiten.

Gemischte Bauflächen

Insgesamt wird in der Planbegründung im Kapitel 7.3 erläutert, dass die Darstellungen von gemischten Bauflächen auf der jeweils vorhandenen Siedlungsstruktur beruht; diese wird auch für die dargestellten Bereiche analysiert und beschrieben (Begründung, S. 68). Unklarheiten bestehen allerdings bei den Darstellungen von gemischten Bauflächen an

der östlichen Seite der Zeulenrodaer Straße, nördlich von Brückla sowie für den Bereich der Schlossmühle nahe der Bahnhaltestelle Hohenleuben.

Auf dem Luftbild stellt sich der Bereich an der Zeulenrodaer Straße eher als lose Bebauung, möglicherweise landwirtschaftlich genutzter Gebäude, z.B. Scheunen, dar. Der Planbegründung ist nicht zu entnehmen, dass eine tatsächliche Nutzungsmischung im Sinne einer gemischten Baufläche vorliegt oder wie sich die Darstellung als gemischte Baufläche ansonsten begründet.

An der Schlossmühle liegt eine ähnliche Unklarheit über die Nutzungsstruktur vor. Hier sind auf dem Luftbild mehrere, teilweise mehrgeschossige Gebäude erkennbar, welche ansonsten in Grünflächen eingebettet sind. Auch für diesen Bereich geht aus der Planbegründung nicht hervor, dass die Darstellung einer gemischten Baufläche gerechtfertigt ist.

Vor dem o.g. Hintergrund ist davon auszugehen, dass es sich in den o.g. Bereichen um Neuausweisungen von gemischten Bauflächen handelt. Diese werden wegen der nicht nachvollziehbaren Bedarfsgerechtigkeit hinterfragt.

Gewerbegebiet an der Weidaer Straße

Laut Planbegründung (S. 69) handelt es sich beim Gewerbegebiet an der Weidaer Straße um ein Areal mit rechtskräftigem Bebauungsplan aus dem Jahr 1994. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte kritisch geprüft werden, ob Ansiedlungen von Gewerbebetrieben noch realistisch zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das bereits seit über 20 Jahren bestehende Baurecht. Ansonsten sollten eine Aufhebung des Bebauungsplans und eine andere Verwendung (ggf. die derzeitige Nutzung oder eine PV-Freiflächennutzung) für die Fläche geprüft und entsprechend in der Planzeichnung dargestellt werden. Weitere Ausführungen diesbezüglich befinden sich in den planungsrechtlichen Hinweisen (Anlage 3).

SO Sportschießstätte Am Weißen Stein

Aufgrund der hohen Prägung der Sportschießstätte durch Grünflächen und Bepflanzungen sowie im Hinblick auf die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sportschießstätte Am weißen Stein“ sollten großflächige, zusammenhängende Grünflächen, die im Maßstab der Flächennutzungsplanung noch deutlich erkennbar abgegrenzt werden können, auch als solche dargestellt werden.

SO Beherbergung

Die nach der Begründung (S. 71) angestrebte Nachnutzung der im Wald gelegenen ehemaligen Schuhfabrik für ein Frauenhaus wird in Frage gestellt: Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses von Frauenhäusern und der dort schutzsuchenden Personen ist der Standort in der ehemaligen Schuhfabrik hinsichtlich der isolierten Lage und eingeschränkten Erreichbarkeit des Standortes über die Reichenfelder Straße ungeeignet (siehe hierzu auch die planungsrechtlichen Hinweise in der Anlage 3 dieses Schreibens).

Grundsätzlich ist die Schaffung einer neuen Einrichtung im Landkreis Greiz für die Sicherung der Versorgung mit entsprechenden Beratungs- und Betreuungseinrichtungen positiv zu bewerten (Grundsatz G 3-58 RP-OT). Jedoch sollen sich entsprechende Angebote in den höherstufigen zentralen Orten konzentrieren (ebenda), da aufgrund deren Einzugsgebietes diese Einrichtungen am besten ausgelastet werden können.

Im Landkreis Greiz können sich schutzsuchende Personen zunächst an die Frauenberatungsstelle Greiz wenden. Aufgrund der Sensibilität dieser Beratungs- und Betreuungsleistung sollte die Einbettung in die Versorgungsstruktur des Landkreises sowie die Standorteignung kritisch geprüft werden.

SO Baustoffhandel

Die Ausführungen zum Sondergebiet Baustoffhandel an der Windmühlenstraße sollten um Aussagen zum angebotenen Sortiment ergänzt werden. Die vorgenommene Umgrenzung des Sondergebietes zur Bestandssicherung des Betriebes ist angemessen.

Justizvollzugsanstalt Hohenleuben

Nach Aussage der Begründung (S. 76) und des Umweltberichtes (S. 57) ist von der Betriebseinstellung der JVA zum Jahr 2024 auszugehen.¹ Damit liegt ein großes innerstädtisches Areal vor, für das in der Flächennutzungsplanung eine Nachnutzung darzustellen ist. Insbesondere im Kontext der drei geplanten Wohnbauflächen und der Pflegeeinrichtung, welche in jeweils eher peripheren Lagen vorgesehen sind, würde sich dieser zentral gelegene Standort grundsätzlich eher für eine Bebauung anbieten. Voraussetzung dabei bleibt ein begründeter gemeindlicher Bedarf insbesondere im Bereich Wohnen.

Erneuerbare Energien

Im Kapitel 7.8.3 „Regenerative Energien“ wird ausgeführt, die Stadt Hohenleuben stehe einer Ansiedlung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie offen gegenüber (Begründung, S. 75). Es werden jedoch keine weiterführenden Aussagen zur gemeindlichen Planung und Steuerung von Photovoltaik-Vorhaben (PV) getroffen.

Aufgrund der hohen und weiter steigenden Bedeutung der erneuerbaren Energien werden Anfragen und Projekte in Hohenleuben voraussichtlich nicht ausbleiben. Der Flächennutzungsplan stellt ein gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument dar, um die PV-Freiflächennutzung auf die gesamtgemeindlich besonders geeigneten Flächen zu lenken. Der Stadt Hohenleuben wird empfohlen, zunächst ein informelles gesamtgemeindliches PV-Konzept zu erstellen, in dem alle in Frage kommenden Standortalternativen erfasst und auch unter Einbeziehung der übrigen Entwicklungsabsichten bewertet werden (siehe auch Anlage 4 dieses Schreibens). Die ermittelten geeigneten Flächen sollten auf Grundlage dieses Konzeptes in dem Flächennutzungsplan dargestellt werden, z.B. als Sondergebiete „Photovoltaik“.

¹ In dem Umweltbericht (S. 57) wird das Jahr 2026 als Schließungstermin genannt. („Ob die geplante Schließung im Jahr 2026 durchgeführt werden kann, ist unklar.“) Der voraussichtliche Schließungstermin sollte in allen Unterlagen übereinstimmend angegeben werden.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs

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. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

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

Für das o.g. Planungsgebiet liegen derzeit im Thüringer Landesverwaltungsamt keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landeplatzes gem. § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vor. Das o.g. Planungsgebiet wird nicht vom Bauschutzbereich eines zivilen Thüringer Landeplatzes betroffen. Gegen den o.g. Flächennutzungsplan bestehen aus luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

Außerhalb von Bauschutzbereichen dürfen gem. § 14 LuftVG Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Das gleiche gilt für Anlagen von mehr als 30 m Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 km Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. Die notwendige luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte), die die oben genannten nach § 14 LuftVG zulässigen Höhen nicht überschreiten, haben entsprechend des § 16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.

Sofern derartige Vorhaben eine Höhe von 20 m über (Oberkante) OK Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom Thüringer Landesverwaltungsamt (Referat 540, Luftverkehr) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

Beratende planungsrechtliche Hinweise vom Referat 340, Sachgebiet Bauleitplanung, zum Planverfahren und Planentwurf

A. Verbindliche Bauleitplanungen und Satzungen

Die Stadt Hohenleuben verfügt über mehrere rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und eine Satzung nach § 34 BauGB. Auf S. 42 der Begründung werden diese mit dem Stand der Realisierung aufgelistet. Die Bebauungspläne sollten mit der offiziellen Bezeichnung (z.B. „In den Schafbirken“ an Stelle von „Schafbirkenweg“) sowie dem Bekanntmachungsdatum angegeben werden.

Zur Rechtskraft der folgenden Satzungen liegen dem Thüringer Landesverwaltungsamt keine Informationen vor:

- Bebauungsplan „In den Schafbirken“,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan „In den Ziegelscheunenäckern“,
- Ergänzungssatzung „An der Ortsstraße“.

Zu diesen Satzungen und zum Bebauungsplan „Am Kühnberge“ fehlen dem Thüringer Landesverwaltungsamt zudem die Planzeichnungen. Es wird um Zusendung der Pläne und der Bekanntmachungen an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Gleichzeitig fehlt in der Auflistung die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sportschießstätte Am weißen Stein“, welche laut dem Landratsamt Greiz am 16.11.2012 bekanntgemacht wurde.

Zu den Bauflächendarstellungen in den Geltungsbereichen des Bebauungsplans „An der Weidaer Straße“ und des in der Fassung der 1. Änderung vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sportschießstätte Am Weißen Stein“ werden folgende Hinweise gegeben:

1. Bebauungsplan „An der Weidaer Straße“

Der Bebauungsplan „An der Weidaer Straße“ wurde seit dessen Rechtskraft aus dem Jahr 1994 nicht umgesetzt. Laut Begründung (S. 47) ist auch weiterhin keine Realisierung des Gewerbe- und Industriegebiets in Aussicht. Allerdings könnte sich die Stadt hier eine Ansiedlung von Photovoltaikanlagen vorstellen.

Diese sind zwar grundsätzlich in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig (solange kein Ausschluss im Bebauungsplan erfolgt), je nach Anzahl, Lage oder Umfang der Photovoltaikanlagen können diese jedoch der Eigenart des Baugebiets widersprechen und damit nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sein. Da im vorliegenden Fall keine konkreten Ansiedlungsabsichten für Gewerbe- und Industriebetriebe vorliegen, sollte der Bebauungsplan aufgehoben werden. Bei Ansiedlungsabsichten für Photovoltaikanlagen könnte die Fläche oder ein Teil davon z.B. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Dafür empfiehlt sich jedoch zunächst die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans, welches auch die sonstigen Entwicklungsabsichten der Stadt berücksichtigt. Dadurch können die am bes-

ten geeigneten Flächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen identifiziert werden. Insbesondere aufgrund des steigenden Drucks durch Investoren empfiehlt es sich, ein Konzept für potenzielle Anfragen vorzuhalten (siehe hierzu Anlage 4).

II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sportschießstätte Am weißen Stein“ in der Fassung der 1. Änderung

Beim Vergleich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen ist festzustellen, dass diese nicht immer übereinstimmen. So hat das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet einen deutlich größeren Umfang als im Bebauungsplan. Die festgesetzten großflächigen Grünflächen (die im Maßstab 1:10.000 noch erkennbar sind) sollten auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

B. Wohnungsbedarfsermittlung

Die Wohnungsbedarfsanalyse (S. 49 ff.) mit dem Ergebnis von sechs benötigten Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 (S. 56) ist grundsätzlich nachvollziehbar und weist keine methodischen Mängel auf. Als Grundlage werden Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) verwendet, welche nach Einschätzungen der Stadt bestätigt werden.

Beim Gesamtbestand an Wohngebäuden werden jedoch unterschiedliche Zahlen angegeben: Am 09.05.2011 soll es in Hohenleuben 458 Wohngebäude geben (Tabellen 8 und 9, S. 54) und am 31.12.2011 nur noch 447 Gebäude (Tabelle 7, S. 53). Auch wenn es sich hierbei um eine geringe Abweichung handelt, sollte diese kurz in der Begründung erläutert werden. Auch ist zu beschreiben, welche Zahl im weiteren Verlauf verwendet wird.

Nachfolgend werden 19 freie Bauplätze innerhalb der Stadt identifiziert (S. 62), so dass der Bedarf bis 2040 durch Potenziale nach §§ 30 und 34 BauGB rechnerisch gedeckt werden kann. Bei der Betrachtung der Baulücken werden jedoch nicht die Nachfragen nach verschiedenen Wohnungstypen berücksichtigt, die zuvor (S. 58) ermittelt wurden. Aufgrund der demografischen Entwicklung bräuchte es (laut Analyse) ein größeres Angebot an kleinen Wohnungen im Geschosswohnungs- bzw. Mehrfamilienhausbau. Dieser Bedarf wird allerdings nur im Sinne einer geplanten Pflegeeinrichtung berücksichtigt (weitergehend dazu Punkt C), nicht jedoch bei den Wohnungsbedarfen.

Die Analyse kommt zu der Erkenntnis, dass die vorhandenen Potenziale ausreichen und keine Neuausweisung erforderlich ist (S. 63). Dennoch sollen im Flächennutzungsplan umfangreiche Wohnbauflächen (7,82 ha) dargestellt werden.

Begründet wird dies mit einer angeblich hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und fehlender Flächenverfügbarkeit. Die Untersuchung der Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren hat jedoch ergeben, dass es lediglich zwei Baufertigstellungen und drei Baugenehmigungen gegeben hat (S. 57). Die zum Großteil fast 30 Jahre alten Bebauungspläne für Wohnungsbau sind zudem immer noch nicht ausgeschöpft.

In der Wohnungsbedarfsanalyse wurde aufgrund der vorhandenen Daten ermittelt, dass der Bedarf durch die bestehenden Innenentwicklungspotenziale und Bebauungspläne vollständig gedeckt werden kann. Es liegen sogar Potentiale vor, die über dem Bedarf liegen. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, weshalb die Stadt im Verhältnis zur ihrer vorhandenen Wohnbaufläche etwa ein Drittel zusätzliche Wohnbaufläche ausweisen will (23 ha bestehende Wohnbaufläche, S. 24).

C. Planflächen

I. Wohnbauflächen 1 bis 3

Den Ausweisungen der Wohnbauflächen liegt die Wohnungsbedarfsermittlung zu Grunde. Aufgrund der fehlenden Bedarfsgerechtigkeit können die drei in der Begründung, S. 66 f. aufgeführten Wohnbauflächen nicht im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden.

Die in der Begründung, S. 64 getroffene Aussage („Die Darstellung geplanter Bauflächen orientiert sich an dem prognostizierten resp. aus dem aufgrund der realen Entwicklung und Nachfrage abzuleitenden Bedarf.“) ist unklar. Die Wohnbauflächendarstellungen entsprechen nicht dem ermittelten Eigenbedarf, wie in der Begründung, S. 67 ausgesagt. Die Flächennutzungsplanung stellt keine Eventual- und Reserveplanung dar. Sie darf keiner Bodenbevorratung dienen, indem Flächen ausgewiesen werden, die nur im „Falle des Falles“ entwickelt werden. Vielmehr ist im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der *beabsichtigten* städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den *voraussehbaren Bedürfnissen* der Gemeinde darzustellen.

Die ausgewiesenen Flächen 1 bis 3 widersprechen zudem dem Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dass der Vorrang der Innenentwicklung hier verletzt ist, ergibt sich auch offensichtlich daraus, dass Nachnutzungspotentiale im JVA-Gelände vorliegen, das sich im Siedlungsbereich befindet.

(Ob sich die o.g. drei im Vorentwurf dargestellten Wohnbauflächenbereiche für eine PV-Freiflächennutzung eignen, wäre im Rahmen eines gesamtgemeindlichen PV-Konzeptes zu prüfen.)

II. Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße und Wiederherstellung des Schlossparks

Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ gilt ebenfalls als Neuausweisung und ist als solche in der Begründung zu beschreiben.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15.06.2022 zu dem in der Begründung, S. 58 und 65 erwähnten Bebauungsplan wurde die Lage im Stadtgebiet und der Umfang der Planung sehr kritisch bewertet. Es wurde u.a. empfohlen einen weniger peripher gelegenen Standort zu wählen. Mit der Aufgabe der JVA steht ab 2024 ein großes innerstädtisches Areal für eine neue Nutzung zur Verfügung, welches sich auch für eine Pflegeeinrichtung anbieten würde. Auch wenn eine Wiederherstellung des Schlossparks seitens der Stadt als erstrebenswert angesehen wird, scheint die geplante Parkanlage im Vergleich zum Siedlungsbereich überdimensioniert. Ein Teil davon würde sich für eine Bebauung anbieten, wodurch auch die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden würde (gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB).

Darüber hinaus muss in der Begründung des Flächennutzungsplans konkret auf die benötigten und vorhandenen Pflegekapazitäten im Stadtgebiet eingegangen werden. Eine Planung von Pflegeplätzen über den Eigenbedarf hinaus ist für die Stadt Hohenleuben nicht möglich.

III. Gewerbefläche „An der Weidaer Straße“

Wie bereits oben unter dem Punkt A.I beschrieben, wird die Aufhebung des Bebauungsplans „An der Weidaer Straße“ empfohlen, da weiterhin keine Umsetzung absehbar ist.

IV. Sondergebiet *Beherbergung*

Auf dem Gelände der ehemaligen Schuhfabrik, das eine abgeschiedene Lage im Wald aufweist und alllastverdächtig ist soll, laut Begründung ein Frauenhaus entstehen (S. 71 und 80).

Hinsichtlich der isolierten Lage ist dieses Areal für die Entwicklung einer Wohnnutzung bzw. Beherbergung aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Von einer Ausweisung als Baufläche sollte abgesehen und es sollten ausschließlich Nutzungen (zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Anlagen) als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB geplant werden.

D. Bauflächen im Außenbereich

Die Bestandsbebauung, welche sich im Außenbereich befindet und nur als Bestand gesichert werden soll, ist nicht als Baufläche darzustellen, da hier kein Baugebietscharakter vorliegt. Hierzu enthält die Begründung, S. 65 die Aussage, dass existierende Splittersiedlung im Flächennutzungsplan *nicht* als Bauflächen dargestellt werden, da ihre Verfestigung nicht erwünscht ist. Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthaltene Darstellung entspricht jedoch nicht dieser Absicht.

Anstelle der Bauflächendarstellungen sind die dominierenden Freiflächennutzungen (Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald, Grünflächen) vollflächig darzustellen. Soweit dokumentiert werden soll, dass die Flächennutzungsplandarstellung einer geringen Bautätigkeit innerhalb der Splittersiedlungen nicht nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegenstehen soll, können die entsprechenden bebauten Bereiche ergänzend als „im Außenbereich befindliche Splittersiedlung“ dargestellt werden (ggf. auch nur in Form von Symbolen).

Folgende weitere Hinweise werden zu den einzelnen Splittersiedlungen gegeben:

I. Wohnbaufläche *Zeulenrodaer Straße*

Die Wohnbaufläche entlang der Zeulenrodaer Straße zwischen dem Ortsteil Brückla und der Kernstadt liegt abgesetzt von den Siedlungsrändern im Außenbereich. Hier liegt keine Anbindung an einen der beiden Siedlungsbereiche vor. Im Sinne einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung sollte von der Darstellung einer Baufläche abgesehen werden.

II. *Gemischte Bauflächen*

a. *Zeulenrodaer Straße*

Ebenfalls an der Zeulenrodaer Straße unweit der Wohnbaufläche gelegen, ist eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Laut Luftbild handelt es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung. Sollen dem konkreten Betrieb geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, so käme die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung des bestehenden Produktionsbetriebes in Betracht. Von einer Darstellung als gemischte Baufläche sollte abgesehen werden. Die Entwicklung einer Wohnnutzung im Außenbereich stellt keine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

b. Schlossmühle

Auf diese gemischte Baufläche angrenzend an den Bahnhof wird in der Begründung nicht eingegangen, obwohl es sich hier um eine sehr großzügige, über die Bestandsbebauung hinausgehende Darstellung handelt. Aufgrund der Lage im Außenbereich sollte auch hier vollständig von einer Ausweisung als Baufläche abgesehen werden.

c. Bertschstraße

Wie oben unter Punkt D.II.a werden auch hier keine Aussagen zur bestehenden Nutzung in der gemischten Baufläche nördlich der Kernstadt getroffen. Die baulichen Anlagen befinden sich zwar unweit des Siedlungsbereichs, eine Ausweitung der Wohnnutzung in den Außenbereich stellt jedoch keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Auch hier bestünde die Möglichkeit der Darstellung eines Sondergebiets.

III. Sondergebiete

a. Agrarwirtschaft

Zu den beiden Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Agrarwirtschaft werden keine weitergehenden Angaben zur tatsächlichen Nutzung getroffen. Die Zweckbestimmung sollte hinsichtlich der Nutzung konkretisiert werden (z.B. Tierhaltung oder Pflanzenproduktion), da diese mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Umgebung verbunden ist.

Handelt es sich demgegenüber um landwirtschaftliche Betriebe i.S.d. § 201 BauGB oder um Betriebe nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, so sind diese nach § 35 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 oder 4 BauGB im Außenbereich privilegiert. Eine Darstellung als Sondergebiet wäre im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

b. CJD Heinrichstift

Bei dem in der Begründung, S. 70 aufgeführten Christlichen Jugenddorfwerk Deutschland (CJD) nördlich der Kernstadt handelt es sich lediglich um eine Bestandssicherung. Die Abgrenzung des Sondergebietes sollte insofern enger um die baulichen Anlagen gezogen sowie Grün- und Waldflächen sollten als solche dargestellt werden. Dabei können geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Angabe der Zweckbestimmung ist eine Nutzung anzugeben. Hier bietet sich z.B. die Angabe „Jugendhilfeeinrichtung“ oder „Jugendhilfswerk“ an.

E. Planzeichnung und -zeichenerklärung

- In den Planunterlagen ist der Flächennutzungsplan sowohl im Maßstab 1:10.000 als auch im Maßstab 1:5.000 mit Fokus auf die Siedlungsbereiche enthalten. Aus den Planurkunden sollte eindeutig hervorgehen, dass es sich bei dem Plan im Maßstab 1:10.000 um den Feststellungsplan handelt, der für künftige Bauleitplanverfahren herangezogen wird und die im Maßstab 1:5.000 erarbeiteten Pläne nur deklaratorischen Charakter haben.
- Einige Farben der Flächendarstellungen sollten angepasst werden. Die Abgrenzung der gemischten Bauflächen und Grünflächen ist (in der gedruckten Fassung) schlecht zu erkennen. Entsprechendes gilt für die Flächen für die Bahnanlagen und die Gemeinbedarfsflächen, da diese die gleiche Farbgebung aufweisen. Die Lesbarkeit der Plan Darstellungen ist im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu verbessern.

- Aufgrund der Nummerierung der geschützten Biotope werden einige Planinhalte verdeckt und die Darstellung wird unübersichtlich. Falls die Nummerierung im Plan relevant ist, sollte diese in einem separaten Beiplan zum Flächennutzungsplan erfolgen.
- Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfiehlt sich eine getrennte Darstellung der SP- (Schutz und Pflege) und der E-Maßnahmen (Entwicklung). Nur letztere gelten auch als Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation von Eingriffen. Es wird empfohlen, die „SP-Flächen“ mit Hilfe einer schwarzen T-Linie und die E-Flächen mit Hilfe einer roten T-Linie darzustellen und entsprechend in der Planzeichenerklärung zu erläutern.

Die linearen Darstellungen der SPE-Flächen verdecken zudem die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrswege. Die Darstellung sollte verkleinert bzw. parallel zu den Straßen angeordnet werden.

- In der Planzeichenerklärung werden die einzelnen Sondergebiete unter dem Oberbegriff der Sonderbauflächen angegeben, obwohl es sich ausschließlich um Sondergebiete handelt.
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ und dessen Abgrenzung sind durch die überlagernden Symbole nicht gut zu erkennen. Die Zweckbestimmung „Tourismus“ ist zudem nicht ausreichend konkret. Die Zweckbestimmung könnte beispielsweise in „Beherbergung und Gastronomie“ geändert werden.
- Die Sportplätze und das Freibad sollten statt als Gemeinbedarfsflächen als Grünflächen dargestellt werden, da es sich in den vorliegenden Fällen um keine baulich geprägten Flächen bzw. überwiegend um Grünflächen handelt.
- Die Bezeichnung der Gärten in der Planzeichenerklärung mit der Zweckbestimmung „Gärten am Siedlungsrand, sonstige Gärten und Gartengebiete“ erschließt sich nicht. Da sich keine weiteren Gärten (z.B. Kleingärten) im Stadtgebiet befinden, könnte die Zweckbestimmung „Private Gärten“ verwendet werden.
- Es ist unklar welche Bodennutzung mit der Darstellung von Grünflächen „Abstandsgrün“ ausgedrückt werden soll. Es ist zu prüfen, ob die Grünflächen ohne *zeichnerische* Angabe einer Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Das verwendete Planzeichen könnte in der Planzeichenerklärung als „Sonstige Grünflächen / Siedlungsgrün“ erläutert werden.
- Zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen, die nicht durch farbliche Unterscheidung erkennbar sind, kann das Planzeichen 15.14 (Anlage 1 PlanZV) verwendet werden. Dies trifft z.B. auf die Parkfläche und die angrenzenden Gärten zu.

F. Allgemeines zur Begründung und zum Umweltbericht

- In der Begründung sollte sich auf die für die Flächennutzungsplanung relevanten Inhalte fokussiert werden. So werden z.B. die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele und dazu formulierten Zielstellungen in Thüringen aufgeführt (S. 29 ff.), ohne auf deren Bedeutung für den Flächennutzungsplan einzugehen. Ein Großteil der Ziele dürfte für die Planungsebene des Flächennutzungsplans ohne Relevanz sein.
- Die JVA soll laut Begründung (S. 44, 48, 63 und 76) im Jahr 2024 aufgegeben und im Zuge dessen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Umweltbericht (S. 57) heißt es jedoch, dass eine Schließung für das Jahr 2026 anvisiert wird, diese jedoch noch unsicher wäre und unklar ist, ob die Gebäude darauffolgend umgenutzt werden können. Sofern eine Umnutzung des Geländes nicht planbar ist, empfiehlt sich ggf., die Fläche der JVA nach § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB aus den Darstellungen auszunehmen und

die Darstellung einer Bodennutzung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. In jedem Fall sollten die Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht auf ihre Richtigkeit hin überprüft werden. Die Darlegungen müssen miteinander übereinstimmen.

- Die in der Begründung (S. 21) aufgelisteten Rechtsgrundlagen sollten zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses auf ihre Aktualität geprüft werden; u.a. wurde das BauGB zuletzt am 28.07.2023 geändert. Die Planurkunde sollte ebenfalls die Rechtsgrundlagen enthalten.
- Im Umweltbericht (S. 82) werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgelistet. Dabei ist nicht eindeutig zu erkennen, ob es sich nur um geplante oder um bereits umgesetzte Maßnahmen handelt. Es sollten sowohl der Umsetzungsstand angegeben werden als auch eine Zuordnung zu den Eingriffsmaßnahmen bzw. -flächen erfolgen.
- Die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts sollte gemäß Nr. 3 Buchstabe c Anlage 1 BauGB die erfassten Schutzgüter mit den wesentlichen Auswirkungen und deren Ausgleich kurz (z.B. tabellarisch) wiedergeben.

Allgemeine Hinweise zur Erstellung eines gesamtgemeindlichen PV-Konzeptes auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung

Um den Anforderungen an das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entsprechen, wird empfohlen, ein gesamtstädtisches PV-Konzept in folgenden Schritten zu erarbeiten:

- Im 1. Schritt: Ermittlung und Beschreibung aller Potentialstandorte im Stadtgebiet (§ 2 Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung der Potentialstandorte erfolgt aus gesamtgemeindlicher Perspektive unter Beachtung der einer PV-FFA-Nutzung widersprechenden Realnutzung, der fach- bzw. raumplanerischen Ausschlussflächen sowie der einer PV-FFA-Nutzung offensichtlich widersprechenden Belange. Dabei sollten alle *tatsächlich* in Frage kommenden Potentialstandorte im Gemeindegebiet berücksichtigt werden, die sich langfristig (im Planungshorizont des FNP) und grundsätzlich für eine PV-Freiflächennutzung eignen. (Liegen entgegenstehende Belange vor oder sprechen abwägungsbeachtliche Belange mit einem erheblichen Gewicht offensichtlich gegen die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf einer bestimmten Fläche, so kann diese als Potentialstandort von vorneherein außer Betracht bleiben.) Auch kleinere geeignete (Brach-) Flächen sollten aufgeführt werden, soweit sie aus gesamtstädtischer Perspektive relevant sind.

Schritt 1 sollte in Form einer textlichen Beschreibung der Potentialstandorte mit Verweis auf eine Verortung der Flächen in einem Lageplan erfolgen. (Die Beschreibung der Standorte kann steckbriefartig erfolgen.)

- Im 2. Schritt: Bewertung der ermittelten Potentialstandorte anhand von objektiven Bewertungskriterien und unter Darlegung des Gewichts der Bewertungskriterien (§ 2 Abs. 3 BauGB)

Nach dem o.g. OVG Schleswig, Beschluss vom 05.07.2012 - 1 LA 30/12 muss eine Bewertung anhand von objektiven städtebaulichen Kriterien erfolgen. Hinsichtlich des im BauGB genannten Anpassungsgebotes an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), der im BauGB in § 1 Abs. 5, 6 BauGB genannten Belange sowie der nach § 1 Abs. 7 BauGB geforderten Abwägung der raumordnerischen, fachplanerischen und privaten Belange müssen sich diese planungsrechtlichen Beachtens- und Berücksichtigungsgebote in den Kriterien widerspiegeln.

Insbesondere folgende Bewertungskriterien sind relevant:

- Ökologische Ausstattung des Standortes und Nähe des PV-Standortes zu einer ökologisch hochwertigen Fläche
- Erfordernis, verschattende Bäume bei Anlage des PV-Standortes zu entfernen
- Zersiedlung der Landschaft und Landschaftsbildbeeinträchtigung (Bedeutung der Außenbereichsfläche für die Erholung; Einsehbarkeit des Standortes von touristischen und anderen Fußwegen sowie von sonstigen Verkehrsflächen, topographische Situation, Größe der geplanten PV-Anlage)
- Aussagen des Landschaftsplans

- Liegen (fachplanerische) Rekultivierungsanforderungen vor, die durch die bauliche PV-Nutzung nicht entsprechend umgesetzt werden können
- Siedlungsstrukturelle Aspekte (Entfernung des PV-Standortes zur Siedlungsfläche, Größe der geplanten PV-Anlage)
- Bauliche Vorprägung des Standortes unter Berücksichtigung fachplanerischer Rekultivierungsanforderungen
- Frage, ob durch Abriss von vorhandenen baulichen Anlagen vor Errichtung des Solarparks eine Verbesserung der Biotopwertigkeit des Standortes erreicht werden kann
- Ortsbild, Bau- und Bodendenkmäler
- Belange der Landwirtschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a Abs. 2 BauGB (Ertragswert / Ackerbodenzahl, Lage und Zuschnitt der Fläche auch im Verhältnis zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, konkrete Bewirtschaftungsanforderungen)
- Raumordnerische Vorgaben:
 - Können die Aspekte des Bodenschutzes durch die Inanspruchnahme ehemals baulich genutzter bzw. versiegelter Flächen berücksichtigt werden? Liegt eine Landschaftsvorbelastung vor?
 - Werden Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) berührt? Ein Standort kann bei einem vorliegenden Zielwiderspruch zu entgegenstehenden Vorranggebieten nicht ausgewählt werden (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG).
 - Werden Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 7 BauGB) tangiert? (Vorbehaltsgebiete haben ein besonderes Gewicht in der Abwägung (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ROG))
- Fachplanerische Vorgaben nach Naturschutz- und Wasserrecht, weitere fachplanerische Vorgaben, soweit relevant. (Die Vorgaben, wie z.B. in der Nähe ausgewiesene Schutzgebiete u.ä. sind konkret zu nennen.)
- Verfügbarkeit der Fläche und Flächeneignung für die Solarenergiegewinnung aus Sicht des Vorhabenträgers auf Grundlage der Vorgaben des EEG.

Im 2. Schritt ist auch darzulegen, welchem Gewicht den einzelnen Bewertungskriterien zugemessen wird. Die Gewichtungsvorgabe ergibt sich einerseits aus den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung bzw. Beachtung des jeweiligen Belangs und andererseits aus den örtlichen Gegebenheiten.

Schritt 2 sollte in Tabellenform erfolgen. Bezogen auf die relevanten Kriterien werden die Potentialstandorte positiv oder negativ bewertet. Die Bewertung kann in Zahlen angegeben werden. Die Gewichtung der Kriterien kann durch einen Multiplikationsfaktor ausgedrückt werden. Soweit bestimmte Kriterien nicht berührt werden, gehen sie neutral in die Bewertung ein.

- Im 3. Schritt: Begründung der Auswahlentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Auswahlentscheidung ist nachvollziehbar zu begründen. Da die Flächennutzungsplanung auf eine langfristige Entwicklungsvorgabe für verbindliche Bebauungspläne ausgelegt ist, können in der Auswahlentscheidung auch langfristige oder schwierig umsetzbare Standorte berücksichtigt werden.

Die Auswahlentscheidung erfolgt durch einen wertenden Abgleich der zusammengestellten Potentialflächen untereinander (i.V.m. einer Priorisierung der für eine PV-Nutzung ausgewählten Potentialflächen) auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung der verschiedenen Flächen.

Im Zusammenhang der Auswahlentscheidung sollte bei weniger geeigneten Flächen ergänzend geprüft werden, ob die negativen Auswirkungen durch Verkleinerung der geplanten Flächenausweisung oder durch entsprechende (Ausgleichs- oder Vermeidungs-) Maßnahmen gemindert werden können.

Bei größeren Vollzugsschwierigkeiten von Standorten mit grundsätzlich guter Eignung (entsprechend des Ergebnisses in Schritt 2) ist eine Darstellung im FNP ggf. nicht möglich. Diese Potentialstandorte können im PV-Konzept auch als Optionsstandorte genannt werden, die in der Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt bei Überwindung der Schwierigkeiten berücksichtigt werden sollen.

Schritt 3 sollte verbalargumentativ in Textform erfolgen.