

Inhalt

1. Lage der Stadt Bad Köstritz und Stellung des Flächennutzungsplanes.....	3
1.1 Begründung der Planung	4
1.2 Verfahrensablauf und Bindungswirkung.....	4
1.3 Kartengrundlage	5
2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen.....	6
2.1 Übergeordnete Planungen.....	6
2.2 Rechtliche Festsetzung	10
Festsetzungen gem. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)	10
Festsetzungen gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)	12
Festsetzungen nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)	12
Festsetzungen nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)	13
Festsetzungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG).....	14
2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB).....	15
2.4 Weitere Nutzungsbeschränkungen.....	16
3. Natur und Landschaft.....	18
4. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....	21
4.1 Bevölkerungsstruktur der Stadt Bad Köstritz.....	21
4.2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Köstritz.....	21
5. Wirtschaftsstruktur	26
6. Flächennutzungen	28
6.1 Siedlungsstruktur und -entwicklung.....	29
6.2 Bauflächen	30
6.2.1 Wohnbauflächen.....	31
6.2.2 Gemischte Bauflächen	36
6.2.3 Gewerbliche Bauflächen.....	38
6.2.4 Sonderbauflächen	40
6.3 Gemeinbedarfsflächen	41
6.4 Grünflächen	43
6.5 Einrichtungen der Infrastruktur.....	45
6.5.1 Verkehr.....	45
6.5.2 Ver- und Entsorgung.....	47

6.6 Wasserflächen	49
6.7 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	50
6.7.1 Landwirtschaft	50
6.7.2 Forst- und Waldwirtschaft	52
6.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	53
6.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen wurden.....	55
7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf die FFH-Gebiete im Planungsraum	56
7.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	56
7.2 FFH-Vorprüfung.....	57
Quellenverzeichnis	60

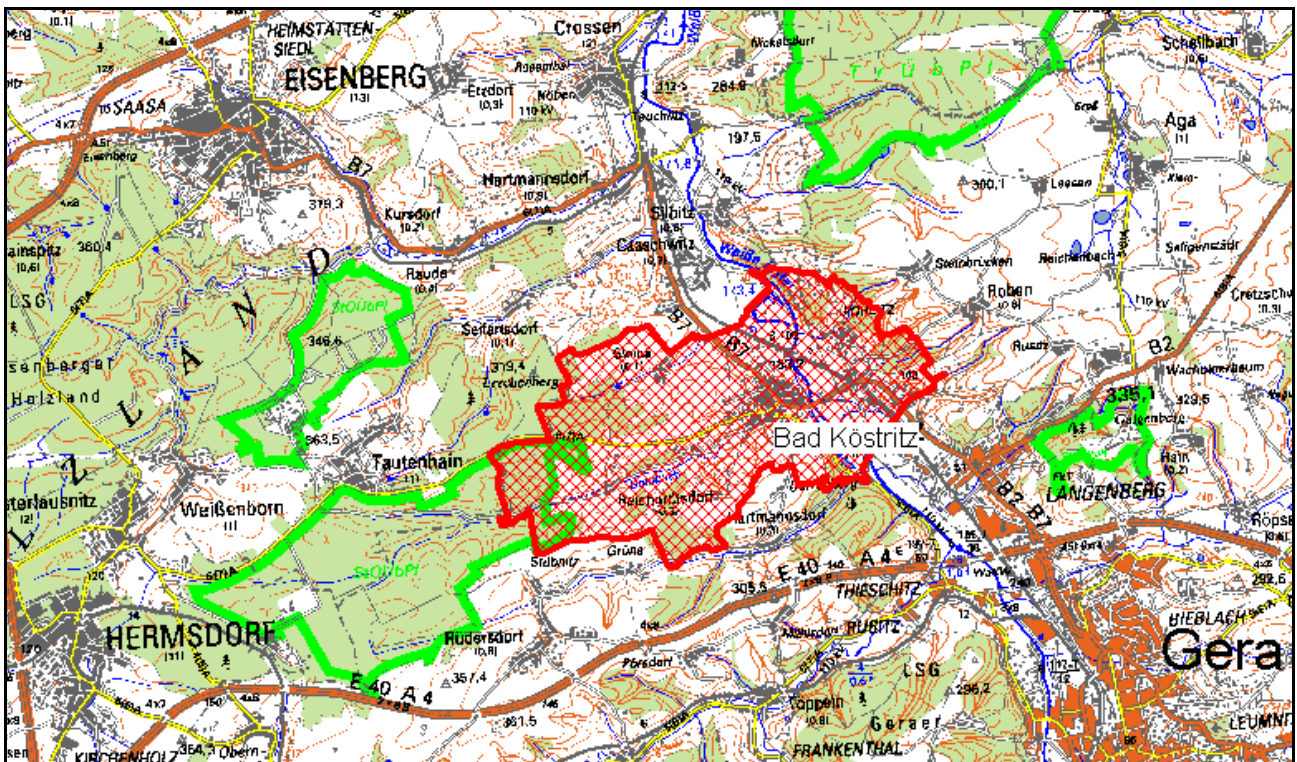
Anlage zum Erläuterungsbericht

Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan

1. Lage der Stadt Bad Köstritz und Stellung des Flächennutzungsplanes

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Köstritz wurde 2004/2005 erarbeitet und stellt den kommunalen Willen der Stadt Bad Köstritz dar. Die Bearbeitung erfolgt zusammenhängend für das Gesamtterritorium der Stadt Bad Köstritz mit den Ortsteilen Pohlitz, Reichardtsdorf und Gleina. Dieser Flächennutzungsplan wurde entsprechend dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 erstellt, wobei die Möglichkeiten der Überleitungsvorschrift des § 244 BauGB genutzt wurden und der Flächennutzungsplan damit nach den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 – BGBl. I, S. 2850) zu Ende geführt wird.

Die Stadt Bad Köstritz liegt im Ostthüringer Landkreis Greiz zwischen dem Oberzentrum Gera im Südosten und dem Mittelzentrum Eisenberg im Nordwesten (LEP 2004).



Die folgenden Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften grenzen an die Stadt Bad Köstritz: Gemeinden Silbitz (VG Heide-land-Elstertal) und Caaschwitz im Norden, im Osten die Stadt Gera, südöstlich schließt sich die Gemeinde Hartmannsdorf an, im Südwesten die Gemeinden Kraftsdorf und Seifartsdorf (letztere VG Heide-land-Elstertal).

1.1 Begründung der Planung

Die gesellschaftspolitischen Prozesse des Jahres 1989 haben zu erheblichen Änderungen in fast allen Bereichen des kommunalen und sozialen Lebens geführt. Eine Folge davon sind auch geänderte Ansprüche an die Nutzung von Grund und Boden. Ein erhöhter Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen je Einwohner, die Aufgabe landwirtschaftlicher Flächen, Windkraftanlagen, großflächige Freizeiteinrichtungen und ein Rückgang der Bevölkerungszahlen machen eine geordnete städtebauliche Planung erforderlich. Für Bad Köstritz sind dies v.a.:

- Bevölkerungsentwicklung (s.a. 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung)
- dringender Bedarf an Arbeitsplätzen
- Konzepte zur gewerblichen/industriellen Entwicklung
- Konzepte zur Entwicklung des Fremdenverkehrs unter Beachtung der vorhandenen Strukturen in Bad Köstritz
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bei der weiteren Stadtplanung

Zusätzlich zu diesen Punkten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere

- Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen (Teil B/1. Fortschreibung Teil A) [RROP-OT] – durch Beschluss der Landesregierung am 20. April 1999 für verbindlich erklärt
- abschließende Meldung der FFH-Gebiete durch das Land Thüringen (Stand Januar 2004)
- Aufhebung und Neuausweisung von Schutzgebieten

Im nunmehr vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden die o.g. Belange berücksichtigt.

1.2 Verfahrensablauf und Bindungswirkung

Verfahrensablauf: Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes regelt sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§§ 1 – 6 BauGB). Um sowohl die privaten Belange als auch die Interessen der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) berücksichtigen zu können, werden diese am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Verfahrensschritte mit Angaben zur Durchführung sind der Planurkunde zu entnehmen. Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches i.d. Neufassung vom 23. September 2004, wobei die Stadt Bad Köstritz von den Möglichkeiten des § 244 BauGB Gebrauch macht und den Flächennutzungsplan nach den Regeln des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende führt.

Bindungswirkung: Eine Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes besteht sowohl für die Stadt Bad Köstritz selbst als auch für öffentliche Planungsträger, wie z.B. dem Straßenbauamt oder den Versorgungsträgern.

- Die Stadt Bad Köstritz ist v.a. hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB an den Flächennutzungsplan gebunden.
- Des Weiteren hat der Flächennutzungsplan eine direkte Außenwirkung bei Außenbereichsvorhaben i.V.m. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.
- Öffentliche Planungsträger, die im Verfahren beteiligt worden sind und die dem Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen haben, müssen ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen (§ 7 BauGB).

bestehende Flächennutzungspläne: Für den ehemals selbständigen Stadtteil Gleina liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (Rechtswirksam seit dem 24. Mai 1995). Dieser Flächennutzungsplan gilt gem. § 204 Abs. 2 BauGB a.F. fort, trotz der Eingemeindung nach Bad Köstritz. Mit dem Inkrafttreten eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Bad Köstritz tritt dieser an die Stelle des vorhandenen Flächennutzungsplanes Gleina.

1.3 Kartengrundlage

Als Grundlage für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Köstritz wurde die topographische Karte (Maßstab 1 : 10.000) verwendet. Ergänzt wurden einzelne neu errichtete Gebäude zur Verdeutlichung der vorhandenen Bausubstanz sowie zur besseren Lesbarkeit und zum Verständnis der Karte. Die Nachtragungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäude wurden aus den vorliegenden Luftbildern übernommen bzw. nach dem Bestand vor Ort erfasst. Die Grenze der Stadt Bad Köstritz entspricht den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation auf der Grundlage der ATKIS-Daten. Abweichend von den Angaben der TK 1 : 10.000 befindet sich die Verbindungsstraße Gleina – B 7 im Gebiet der Stadt Bad Köstritz.

2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Hierbei hat sie ihre Entwicklung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen (RROP-OT) (THÜRINGER MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR (1999) enthält die entsprechenden übergeordneten Zielaussagen für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz.

Siedlungsstruktur (Kap 3.1.3.2 RROP-OT)

Die Stadt Bad Köstritz wird in der zentralörtlichen Hierarchie als Kleinzentrum bezeichnet. Das Gebiet liegt im mittelzentralen Verflechtungsbereich des Oberzentrums Gera.

„Kleinzentren sollen generell folgende Funktionen übernehmen:

- *bevorzugter Sitz von Verwaltungsgemeinschaften*
- *Sicherung der Grundversorgung*
- *Angebot für den Verflechtungsbereich an Einkaufsmöglichkeiten für Waren des Grundbedarfs*
- *Gewährleistung einer medizinischen und sozialen Grundversorgung*
- *Angebot mindestens einer allgemeinbildenden Schule und einer Kindertagesstätte*
- *Angebot eines Postamtes und Zweigstellen von Geldinstituten*
- *Angebot an Sportanlagen*

Die Stadt Bad Köstritz hat beantragt, in den aufzustellenden Regionalplan als Grundzentrum eingestuft zu werden.

Verbindungsachsen (Kap. 3.3 RROP-OT)

In enger Verbindung mit der Siedlungsstruktur stehen die Verbindungsachsen, wobei zwischen großräumigen und überregionalen Achsen unterschieden wird. Hinzu kommen Achsen mit regionaler Bedeutung.

Großräumige Verbindungsachse: Durch das Gebiet der Stadt Bad Köstritz führt die Bundesstraße B 7, die s.g. zentrale Ost-West-Achse (Thüringer Städtereihe). Sie wird gem. Ziel 3.3.1.2 des RROP-OT als regional bedeutsam eingestuft. Diese Einstufung hat der Landesentwicklungsplan 2004 bestätigt.

„Großräumige Verbindungsachsen sollen vorrangig ICE-/IC-Standard für den Personen- und den schnellen Güterverkehr auf der Schiene sowie Autobahnen bzw. autobahnähnliche Straßen ausweisen.“

Überregionale Verbindungsachsen: Bad Köstritz liegt zudem entlang der s.g. Elstertal-Achse der Bahnverbindung Leipzig – Gera – Greiz – Plauen. Der Landesentwicklungsplan 2004 hat diese Strecke als großräumig bedeutsame Schienenverbindung eingestuft.

„Verbindungsachsen mit überregionaler Bedeutung sollen leistungsfähige Eisenbahnstrecken bzw. zweistreifige Bundesfernstraßen mit abschnittsweise drei oder vierstreifigen Ausbau besitzen.“

Die allgemeinen raumordnerischen Ziele für die Region Ostthüringen und dabei besonders für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Wirtschaft und Infrastruktur (RROP-OT 1.3.2.2 u. 1.3.2.3): „Im Verdichtungsraum um Gera soll auf eine hohe wirtschaftliche Vielfalt bei Verbesserung der Bedingungen für den Erhalt und die Neuschaffung industrieller Arbeitsplätze hingewirkt werden. Die günstigen Möglichkeiten solcher Bereiche wie Bau und Umwelttechnik sollen besonders genutzt werden.“

„Die funktionelle Vernetzung der Städte Eisenberg, Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz, Stadtroda und weiterer zentraler Orte unterer Stufe in diesem Raum soll weiterentwickelt werden. Die verbindende mittige Lagebeziehung zu den Verdichtungsräumen um Gera und Jena soll als Gunstfaktor für erweiterte wirtschaftliche Verflechtungen genutzt werden.“

Umwelt und Raumnutzung – Siedlung und Infrastruktur (RROP-OT 1.4.2.1): „Alle Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächenreaktivierung, Baulückenschließung u.ä.) sind zu nutzen. Innerstädtische Freiflächen sind untereinander und mit dem Freiraum zu vernetzen sowie größere Freiräume zwischen verdichteten Räumen zu sichern. Die Herausbildung von geschlossenen überörtlichen Siedlungsbändern ist zu vermeiden.“

Umwelt und Raumnutzung – Landwirtschaft (RROP-OT 1.4.2.2): „Die Landwirtschaft soll als Wirtschaftsfaktor zur Sicherung einer umfangreichen Eigenversorgung mit Nahrungsgütern und im Hinblick auf ihre hohen Flächenanteile an der Raumnutzung in der Region erhalten und entwickelt werden. Künftig soll sie in zunehmendem Maße auch Aufgaben der Landschaftspflege übernehmen. Die landwirtschaftliche Produktion soll insbesondere in den nördlichen Teilen der Region um Altenburg, Schmöln, Gera, Eisenberg und Jena auf hochwertigen Böden und bei günstigen klimatischen Bedingungen Vorrang- und Vorbehaltsfunktionen in der Raumnutzung erhalten. Das betrifft im Besonderen auch die Sicherung des Obst- und Gartenbaus sowie von Sonderkulturen.“

Umwelt und Raumnutzung - wasserwirtschaftliche Aufgaben (RROP-OT 1.4.2.3): „Im Vordergrund soll die Sicherung der Vielzahl örtlicher Trinkwasservorkommen stehen.“

Umwelt und Raumnutzung – Fremdenverkehrswirtschaft (RROP-OT 1.4.2.4): „Die Fremdenverkehrswirtschaft soll zielgerichtet ausgebaut werden, wobei die Standortanforderungen im Freizeit- und Erholungsbereich zu ordnen sind.“

Umwelt und Raumnutzung – naturschutzfachliche Belange (RROP-OT 1.4.2.6): „Insbesondere soll im gesamten östlichen Teilraum der Region die Schaffung von Biotop-Verbundachsen ermöglicht und unterstützt werden. Der Flächenanteil der unter Schutz gestellten Gebiete soll in der Region erhöht werden.“

Umwelt und Raumnutzung – Forstwirtschaft (RROP-OT 1.4.2.7): „Die Forstwirtschaft ist als Wirtschaftsfaktor zu erhalten. Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Belange sollen brachfallende landwirtschaftliche Nutzflächen mit standortgemäßen Baumarten aufgeforstet werden.“

Die allgemeinen raumordnerischen Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringens (Teil A) werden durch die fachlichen Ziele (Teil B) für den Planungsraum weiter konkretisiert. Dabei wird generell zwischen Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 ROG) unterschieden.

Vorranggebiete: In Vorranggebieten ist eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen. Damit sind andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete: In diesen Gebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit anderen ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu wichten.

Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz befinden sich folgende Vorrang (VR)- und Vorbehaltsgebiete (VB). Diese Gebiete müssen bei den Planungen der Stadt Bad Köstritz beachtet bzw. berücksichtigt werden.

Nr. gem. RROP-OT	Typ	Bezeichnung gem. RROP-OT	Räume im Gebiet der Stadt Bad Köstritz
Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel			
	VR		nördlich Reichardttsdorf
	VR		westlich Pohlitz
	VB		westlich Reichardttsdorf
	VB		südöstlich Reichardttsdorf
Natur und Landschaft			
23	VR	Eleonorental-Himmelsgrund	
25	VR	Elsteraue nördlich Bad Köstritz, Wachtelberg	
15	VB	struktureiche Kulturlandschaft westlich Bad Köstritz	
16	VB	Talhangbereiche der Weißen Elster zwischen Langenberg und Silbitz	
Sicherung und Gewinnung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (Bergbau)			
SE 1	VR	Caaschwitz/Seifartsdorf (Dolomitabbau)	östlich/nordöstlich Gleina
SE 2	VR	Pohlitz (Kalksteingewinnung)	östlich Pohlitz
SE 20	VB	Gleina (Dolomitgewinnung, Ersatzgebiet für SE 1)	nordöstlich Gleina
Grünzäsur			
GZ 13	VR	Bad Köstritz – Caaschwitz und Gleina	nordwestlich Bad Köstritz

(VR – Vorranggebiet, VB – Vorbehaltsgebiet)

Fremdenverkehr und Erholung: Die Stadt Bad Köstritz wird im RROP-OT gem. Ziel 7.3.1.1 als regional bedeutender Fremdenverkehrsort im Fremdenverkehrsgebiet „Thüringer Holzland, Zeitgrund Mühlital“ (Ziel 7.2.1.1) eingestuft. „Die regional bedeutsamen Fremdenverkehrsorte sollen hinsichtlich ihrer Funktion und Bedeutung innerhalb der Vorbehaltsgebiete Fremdenverkehr und Erholung als räumliche Schwerpunkte weiter gestärkt werden. Die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung im Hotel- und Gastgewerbe sowie im touristischen Dienstleistungsbereich soll vorteilhaft genutzt, den Bedarfsstruktu-

ren angepasst und unter Beachtung siedlungs- und landschaftsräumlicher Bedingungen und Erfordernisse vorrangig qualitativ weiterentwickelt werden“ (Ziel 7.3.1.2). Des Weiteren reicht das Naherholungsgebiet „Tal der Weißen Elster mit Nebentälern, Wälder westlich der Stadt und östlicher Stadtraum Gera“ im Norden bis Bad Köstritz (Ziel 7.2.3.1). Durch das Stadtgebiet verlaufen zudem überregional bedeutsame Wanderwege (z.B. Weiße-Elster Weg – Ziel 7.4.8) sowie der Elsterradweg (Ziel 7.4.9).

Hochwasserschutz: Zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes soll auf eine möglichst wenig gestörte Funktionseinheit von Fließgewässer und Talaue hingewirkt werden. Vorrang soll der Rückhaltung bzw. Ausbreitung des Wassers zur Abflachung der Hochwasserwelle gegenüber der zügigen Wasserabführung in ausgebauten Gewässerbetten gegeben werden. Dabei sollen

- die natürlichen Retentionsräume entlang der Gewässer erhalten bzw. wiederhergestellt werden,
- die Überschwemmungsgebiete der Gewässer 1. und 2. Ordnung festgesetzt, gesichert und von hochwasserabflussstörenden Nutzungen, insbesondere der weiteren Inanspruchnahme für Siedlungszwecke freigehalten werden.
- Rückhaltebecken und Deichanlagen nur in Ausnahmefällen vorgesehen werden. (Ziel 10.3.3.4)

Weitere Ziele der Raumordnung werden in Teil B des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen festgelegt. Hierzu zählen für den Planungsraum u.a.:

- Zur Vermeidung der weiteren Verinselung der z.T. voneinander entfernt liegenden Biotope soll insbesondere in folgenden Teilräumen ein regionaler Biotopverbund erhalten, verbessert bzw. neu geschaffen werden: u.a. Elsteraue (Ziel 6.2.4).
- Fließgewässer mit ökologischen Defiziten sollen durch Sanierungs-, Umgestaltungs- oder Ausbaumaßnahmen soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden (Ziel 10.3.3.2).
- Die Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, Versiegelung und Abgrabungen des Bodens soll konsequent reduziert werden (Ziel 10.6.4).
- Schützenswerte ländliche Ortsanlagen und Dorfkerne, die durch ihre Geschlossenheit von Siedlungsform und Siedlungerscheinung den Charakter von Kulturdenkmalen besitzen, sollen vorrangig bewahrt werden (Ziel 11.5.3). Bei Maßnahmen der Ortssanierung, Modernisierung, Umgestaltung und Verdichtung sollen der Bebauungscharakter sowie die typischen und unverwechselbaren Siedlungsmerkmale der Städte und Dörfer in Ostthüringen bewahrt werden (Ziel 11.4.1).
- Unter Berücksichtigung des nutzbaren Wohnungsbestandes soll der langfristige Zuwachs an Wohnungen dem örtlichen Eigenbedarf nach den voraussehbaren Bedürfnissen der gemeindlichen Wohnbevölkerung entsprechen. Über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnflächenentwicklungen sollen nur in zentralen Orten erfolgen, bevorzugt in den zentralen Orten höherer Stufe (Ziel 11.6.2.1).
- Die Wohnbauflächenentwicklung in zentralen Orten soll vorrangig in den Kernorten erfolgen. In den eingemeindeten ländlichen Ortsteilen ... soll sie auf eine organische Entwicklung entsprechend den örtlichen Bedürfnissen unter Wahrung der meist dörflichen Siedlungsprägung beschränkt bleiben (Ziel 11.6.2.5).

2.2 Rechtliche Festsetzung

Im Planungsgebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und -objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Entsprechende Regelungen sind gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Sie unterliegen nicht der Abwägung durch den Stadtrat. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt (Planung von Schutzgebieten), sind diese im Flächennutzungsplan als Vermerk zu kennzeichnen. Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz bestehen folgende rechtliche Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht. Weitere Festsetzungen sind in Aussicht gestellt.

Festsetzungen gem. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Die Festsetzungen nach dem Thüringer Naturschutzgesetz umfassen sowohl Gebiete, die auf der Grundlage eines eigenen Verfahrens unter Schutz gestellt wurden als auch Biotop, die pauschal ohne eigene Rechtsverordnung unter Schutz stehen.

Fauna-Flora-Habitat Gebiet gem. Art. 4 FFH-Richtlinie i.V.m § 32 BNatSchG und § 26a ThürNatG: Die naturschutzrechtlichen Planungen von FFH-Gebieten dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Im Planungsraum befinden sich Teile der FFH – Gebiete Nr. 134 „Elsteraue bei Bad Köstritz“, Nr. 137 „Am Schwertstein-Himmelsgrund“ und Nr. 230 „Schluchten bei Gera und Bad Köstritz mit Roschützer Wald“. Die gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommene Grenze der FFH-Gebiete wurde von der Thüringer Landesregierung am 27. April 2004 beschlossen.

Das FFH-Gebiet Nr. 134 im Norden der Stadt Bad Köstritz umfasst einen Abschnitt der Weißen Elster mit ihrer Aue, wassergefüllte Altarme und Auenwaldreste sowie angrenzende Flachland-Mähwiesen. In diesem 48 ha großen FFH-Gebiet sind Vorkommen der Bachsteinfledermaus nachgewiesen. Der Schutz und die Entwicklung der natürlichen eutrophen Standgewässer, der mageren Flachland-Mähwiesen sowie der Auenwälder ist Ziel des Gebietes

Das 1.109 ha große FFH-Gebiet Nr. 137 umfasst Flächen im Westen der Stadt Bad Köstritz. Dieses Gebiet umfasst u.a. Flächen mit den prioritären Lebensraumtypen der Auenwälder, von Schlucht- und Hangmischwäldern sowie von Pfeifengraswiesen und trocknen eutrophen Heiden. Zudem ist es Lebensraum des Kammmolches, des Eremiten und der Bechsteinfledermaus. Der Schutz der vorhandenen Lebensraumtypen sowie der vorkommenden Arten ist Erhaltungsziel dieses FFH-Gebiete.

Das FFH-Gebiet Nr. 230 weist eine Fläche von 164 ha auf. Es umfasst mehrere in das Tal der Weißen Elster mündende z.T. tief eingeschnittene Schluchten mit Schlucht- und Hangmischwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern sowie kleineren Hainsimsen-Buchenwäldern. Als Erhaltungsziel wird der Schutz der vorkommenden Feldermausarten sowie der vorhandenen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder, der Hainsimsen-Buchenwälder sowie der Schlucht- und Hangmischwälder (= prioritärer Lebensraumtyp) genannt.

Naturschutzgebiet gem. § 12 ThürNatG: Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz befinden sich keine bestehenden Naturschutzgebiete. Durch die zuständige Naturschutzbehörde (Obere Naturschutzbehörde des Freistaates Thüringen) bestehen Planungen zur Ausweisung von drei Naturschutzgebieten. Es handelt sich dabei um die folgenden Gebiete:

- geplantes NSG Nr. 343 – „Zechstein westlich von Bad Köstritz“
 - geplantes NSG Nr. 344 – „Elsterhänge bei Bad Köstritz“
 - geplantes NSG Nr. 370 – „Am Schwertstein – Himmelsgrund“ (überlagert mit FFH-Gebiet Nr. 137)
- Die geplanten Naturschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan als Vermerk übernommen worden.

Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 17 ThürNatG: Im Plangebiet befindet sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB):

- * GLB „Gänseberg“ (Unterschutzstellung 2001): überregional bedeutender Standortkomplex aus Waldgesellschaften, Wald- und Streuobstwiesen im Süden von Bad Köstritz westlich der Weißen Elster.

Die Abgrenzung des geschützten Landschaftsbestandteiles wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Ausweisung weiterer geschützter Landschaftsbestandteile ist gegenwärtig nicht geplant.

Flächennaturdenkmal gem. § 26 ThürNatG: Im Plangebiet sind sieben Flächennaturdenkmale (FND) unter Schutz gestellt:

- * FND „Steinbrüche im Plattendolomit und Buntstandstein“ (Unterschutzstellung 1973 als geologisches Naturdenkmal): Aufschlüsse des Plattendolomits und des Oberen Buntsandsteins, Fundort von Fossilien
- * FND „Gipsbrüche Gleina bei Bad Köstritz“ (Unterschutzstellung 1973 als geologisches Naturdenkmal): Aufschluss des Oberen Zechsteins mit bedeutender Flora und Insektenfauna
- * FND „Dreistöckiger Steinbruch bei Bad Köstritz“ (Unterschutzstellung 1973 als geologisches Naturdenkmal): Aufschluss an der Zufahrtsstraße nach Reichardtsdorf mit drei Abbausohlen.
- * FND „Riffsteinbruch bei Bad Köstritz“ (Unterschutzstellung 1973 als geologisches Naturdenkmal): Aufschluss mit ungleichförmiger Lagerung von Gesteinsschichten zwischen Kulm und Zechstein
- * FND „Elsterarm bei Pohlitz“ (Unterschutzstellung 1985 als Flächennaturdenkmal): Altarm der Weißen Elster mit Resten der ehemaligen Weichholzaue. Lebensraum u.a. von Amphibien, Pilzen und Insekten.
- * FND „Zwergenhöhle bei Bad Köstritz“ (Unterschutzstellung 1988 Flächennaturdenkmal): ehemaliger Bergwerksstollen, Überwinterungsquartier von Fledermäusen
- * FND „Orchideenhang westlich Bad Köstritz“ (Unterschutzstellung 1985 Flächennaturdenkmal): Magerrasen am Südhang des Eleonorentales mit zahlreichen Orchideenarten.

Die Abgrenzung der Flächennaturdenkmale wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Besonders geschützte Biotop gem. § 18 ThürNatG: Die besonders geschützten Biotop sind pauschal unter Schutz gestellt, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss. Die besonders geschützten Biotop liegen in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Die im Plan getroffenen nachrichtlichen Übernahmen für Biotop nach § 18 ThürNatG dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung von Biotopen

gem. § 18 ThürNatG ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope nach § 18 ThürNatG Ermittlungsgegenstand der Planung. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die besonders geschützten Biotope entsprechend den vorliegenden Kartierungsergebnissen des Landkreises Greiz (Stand 30. April 2005) übernommen. Diese Angaben werden im Landratsamt fortlaufend aktualisiert und basieren auf der Waldbiotopkartierung (Thüringer Landesanstalt für Wald, Jagd und Fischerei) und der Offenland- und Dorfbiotopkartierung (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

Festsetzungen gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Trinkwasserschutzzonen gem. § 28 ThürWG:

In der Stadt Bad Köstritz befinden sich Trinkwasserschutzzonen gem. § 28 ThürWG für die folgenden Wassergewinnungsanlagen:

MTBI.	Fass.-Nr.	Bezeichnung	Beschluss	Schutz-zonen
5037	8	3 Quellen Borgrund	115-24/74 Kreistag Gera (13.03.74)	I, II und III
5037	40	Schachtbrunnen Caaschwitz	115-24/74 Kreistag Gera (13.03.74)	II und III
5038	52	Flachbrunnen Caaschwitz	115-24/74 Kreistag Gera (13.03.74)	I, II und III
5038	75	Tiefbrunnen Caaschwitz/Silbitz	30-7/85 Kreistag Gera (10.04.85)	III

Überschwemmungsgebiet gem. § 80 ThürWG / § 31b WHG:

Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang der Weißen Elster, das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Gegenwärtig liegt eine aktuelle Bestandsermittlung des potenziellen Überschwemmungsgebietes der Weißen Elster im Gebiet der Stadt Bad Köstritz bei einem Hochwasserereignis HQ 100 vor. Eine entsprechende Rechtsverordnung wird z.Zt. vorbereitet, die das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster in diesem Bereich neu festlegt. Die ermittelten Überschwemmungsflächen werden im Rechtsverordnungsverfahren festgesetzt, ohne dass eine Abwägungsmöglichkeit besteht. Die Flächen werden daher als nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 31b WHG (Wasserhaushaltsgesetz) im Plan wiedergegeben. Eine Änderung der Grenzen ist möglich, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen worden sind (z.B. Erhöhung von Dämmen, weitere Retentionsflächen etc.). Die sich daraus ergebenden städteplanerischen Konsequenzen wurden im Rahmen der folgenden Darstellungen entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand berücksichtigt.

Für die Überschwemmungsgebiete sind die Vorschriften des § 31b WHG anzuwenden.

Festsetzungen nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Ausweisungen geschützter Waldgebiete gemäß § 9 ThürWaldG liegen nicht vor.

Festsetzungen nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Im Bereich der Stadt Bad Köstritz sind zahlreiche Kulturdenkmale (KD), Bodendenkmale (BD) und Denkmalensemble in die Kulturdenkmalliste eingetragen (Mitteilung des Landratsamtes Greiz, Untere Denkmalbehörde v. 06. April 2005). Da die Erfassung der Denkmale noch nicht abgeschlossen ist, kann es zukünftig noch Änderungen durch Neuaufnahmen und Streichungen geben. Unterschieden wird zwischen:

Kulturdenkmale (KD) gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG

Ensemble incl. historischer Park- und Gartenanlagen (DE) gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG

Bodendenkmale (BD) gem. § 2 Abs. 7 ThürDSchG

Bad Köstritz	Art	geschütztes Objekt
Julius-Sturm-Platz	DE	
Straßenbild Schillerstraße mit Eckbebauung	DE	
Straßenbild Julius-Sturm-Straße 1-13A	DE	
Julius-Sturm-Platz	DE	Schlosspark mit Gebäude- und Freifläche
Ausgang Hartmannsdorfer Tal	BD	Wallanlage
ehem. Schloss	BD	ehemalige Burg im Bereich des Schlosses
Das Burgstädtel, nordwestlich Eleonorental	BD	Wallanlage, ehemalige Burg „Das Burgstädtel“
Ostsüdöstlich von Eleonorental	BD	Grabhügel Neolithikum
Pechholz	BD	2 Grabhügel aus Neolithikum
Gleina	BD	Gräberfeld und Siedlung auf dem Kolk
Gleina	BD	Grabhügel am Klosterholz
Gelina	BD	Grabhügel am „Blauen Veilchen“
Am Anger 1	KD	Fachwerkhaus
Am Mühlgraben 1	KD	Gehöft, Gasthaus „Zum Frosch“
Am Mühlgraben 3	KD	Fachwerkhaus 1, 159
An der Kirche 1a	KD	Kirche und Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung
An der Kirche 2a	KD	ehem. Pfarrhaus
An der Kirche 6	KD	Wohn- und Geschäftshaus
Berggasse 23	KD	Fachwerkwohnhaus
Brühl 10	KD	Fachwerkhaus
Brühl	KD	Mauerreste von der Schloß- und Parkanlage
Brühl 25	KD	Wohnhaus mit Hintergebäude
Brühl 26	KD	Wohnhaus mit Hintergebäude
Eleonorenstraße 20	KD	Jugendhaus „Geschwister Schöll“
Eleonorenstraße 26	KD	Gehöft / Wohnhaus mit Fachwerk
Eleonorenstraße 35	KD	ehem. Kleinbauernhaus
Eleonorenstraße 43	KD	Fachwerkwohnhaus mit Bohlenbalkendecke
Heinrich-Schütz-Straße	KD	Mühlengrabenbrücke
Heinrich-Schütz-Straße 1	KD	Heinrich-Schütz-Haus (Forschungs- und Gedenkstätte)
Heinrich-Schütz-Straße 4/4A	KD	Palais mit Seiten- und Rückgebäude
Heinrich-Schütz-Straße 5/5A	KD	Gasthof und Hotel „Goldener Löwe“
Heinrich-Schütz-Straße 8	KD	Fachwerkwohnhaus
Heinrich-Schütz-Straße 10	KD	Wohnhaus
Heinrich-Schütz-Straße 10A	KD	Wohnhaus (Fachwerk)
Heinrich-Schütz-Straße 11	KD	Gehöft (Fachwerk)
Heinrich-Schütz-Straße 16	KD	Fachwerkhaus (Kernbau der Brauerei)
Heinrich-Schütz-Straße 17/18	KD	Brauereigelände und Brauereigebäude mit Dreiseithof

Heinrich-Schütz-Straße 20-20B	KD	Gesamtkomplex Mühlenanwesen Gebäude, Wehr m. Graben, Brücke, techn. Ausrüstung
Heinrich-Schütz-Straße 20	KD	Wohn- und Bürohaus zum Mühlenanwesen Mühle
Heinrich-Schütz-Straße 20A	KD	Mühlenanwesen mit Lager 20A
Heinrich-Schütz-Straße 20B	KD	Mühlenanwesen Wohnvilla mit Garten
Heinrich-Schütz-Straße 27	KD	Wohnhaus
Hergerstraße 1	KD	ehem. Internat d. Blumenzucht-Schule „Haushalts-Institut“
Hergerstraße 2	KD	ehem. Internat d. Blumenzucht-Schule, Nebengebäude
Julius-Sturm-Platz	KD	ehem. Schloss mit Schlosshof
Julius-Sturm-Platz	KD	Julius-Sturm-Denkmal
Julius-Sturm-Platz 10	KD	Wohnhaus „Altes Rathaus“ / „Gucke“
Kirchberg	KD	Grabstätte der 43 Häftlinge des KZ Buchenwald
Kirchberg	KD	Heinrich-Schütz-Denkmal
Pappelallee 1	KD	Villa Zersch/Parkhotel mit Park und Einfriedung
Puschkinstraße 3a - 3c	KD	ehemalige Domäne
Puschkinstraße 11	KD	Gehöft
Werner-Sylten-Straße 5	KD	Alte Post
Werner-Sylten-Straße 13	KD	Villa
Werner-Sylten-Straße 17	KD	Villa mit Gartenanlage
Werner-Sylten-Straße 22	KD	„Adler“-Apotheke
Ortsteil Gleina		
nahe dem Klosterholz	BD	Grabhügel
südwestlich Gleina	BD	Grabhügel Neolithikum
	KD	Kirche mit Ausstattung
Ortsstraße 7	KD	Hofanlage mit Toreinfahrt
Ortsteil Pohlitz		
	KD	Kirche, Ausstattung, Kirchhof, Grabsteine, Ummauerung
Ortsteil Reichardtswald		
	KD	Kirche mit Ausstattung
Ortsstraße 1	KD	Hofanlage
Ortsstraße 5/5a	KD	Wohnhaus mit Umgebende

Im Flächennutzungsplan wurden i.S. des § 5 Abs. 4 BauGB die Denkmalensemble als denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sowie die geschützten Parkanlagen i.S.d. § 2 Abs. 6 ThürDSchG nachrichtlich übernommen.

Festsetzungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Innerhalb der Grenzen der Stadt Bad Köstritz befinden sich gem. Bergbaulicher Stellungnahme Nr. 114/05 zwei Bergwerkseigentume:

BE „Caaschwitz“ - Nr. 260: Fläche insgesamt 673 ha, Bodenschatz: Dolomit

BE „Pohlitz“ – Nr. 339: Fläche 18 ha, Bodenschatz: Kalksteine, Dolomit

Die Grenzen der Bergwerkseigentumsfelder werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4 BauGB übernommen. Sie entsprechen den Vorranggebieten Sicherung und Gewinnung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe des RROP-OT, wobei das BE „Pohlitz“ bereits weitgehend abgebaut ist und bereits seit mehreren Jahren anderweitig (Kreisstraßenmeisterei) genutzt wird. Nachweise oder Hinweise auf einen

Altbergbau im Plangebiet liegen nicht vor. Es finden sich im Gebiet der Stadt Bad Köstritz jedoch folgende unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau und Unterirdische-Hohlräume-Gesetz:

- Schwerspatstollen Zwergenhöhle (Eleonorental)
- zwei Bergkeller Reichardtsdorfer Straße
- Luftschutzstollenanlagen Schlosskeller (wurde 2001 verfüllt)

2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB)

Seit 1990 haben die Stadt Bad Köstritz und die ehemals eigenständigen Gemeinden zahlreiche Bebauungspläne, Vorhabensbezogene Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 BauGB aufgestellt und bis zur Genehmigung geführt. Die folgende Zusammenstellung zeigt den Planungsstand der einzelnen Gebiete.

Planbezeichnung	Typ der Planung	Nutzung	Planungsstand
Wohngebiet			
„Am Gleinaer Weg“	B-Plan 02/91	WA	genehmigt, 1. und 2. BA realisiert
„Rosenhügel“ = 1. Änderung des B-Planes „Am Gleinaer Weg“	B-Plan	WA	genehmigt, teilweise bebaut
„Birkenhain“	V+E-Plan	WA	genehmigt, fast komplett bebaut
Mischgebiete			
„Hofgarten“	V+E-Plan	MI	genehmigt, teilweise realisiert
„An der Elsteraue“	B-Plan	MI	genehmigt, realisiert
Gewerbegebiete			
„Elsteraue“	B-Plan 01/91	GE	genehmigt, vollständig verkauft, 1 Baufeld bisher unbebaut
Sondergebiete mit Zweckbestimmung			
„Sportpark“	V+E-Plan	SO „Sportpark“	genehmigt, bisher nur Tennisplätze umgesetzt
„Gaststätte mit Beherbergung“	V+E-Plan	SO „Gaststätte“	genehmigt und realisiert
Tennisanlage in Gleina	V+E-Plan	SO „Tennisanlage“	genehmigt, bisher nur ein Gebäude realisiert
Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB			
Reichardtsdorf	Satzung (§ 34 (4) 1 BauGB)		genehmigt
Abrundungssatzung „Sommerleithe / Kuxberg“	Satzung (§ 34 (4) 1 BauGB)	WA	genehmigt
Gleina	Satzungen (§ 34 (4) 1 u. 3 BauGB)		genehmigt, teilweise realisiert
„Dahlienstraße“	Satzung (§ 34 (4) 3 BauGB)	WR	genehmigt und bebaut

Mit Ausnahme der Flächen Bebauungsplanes „An der Elsteraue“ (MI) wurden die Grenzen der rechtskräftigen Planungen mit der festgesetzten Art der Nutzung in den Flächennutzungsplan übernommen. Für das

Baugebiet „An der Elsteraue“ wurde als Art der Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. Das Plangebiet ist inzwischen vollständig mit Wohnhäusern bebaut, so dass das Planungsziel nicht mehr realisiert werden kann. Es ist daher vorgesehen, den Bebauungsplan aufzuheben. Des Weiteren sollen die V+E-Pläne „SO Sportpark“ und „SO Tennisanlage“ (Gleina) entsprechend dem bestehenden Bedarf verkleinert werden. Die beabsichtigten Änderungen sind bereits durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan enthalten.

2.4 Weitere Nutzungsbeschränkungen

Altlastenverdachtsflächen

Entsprechend § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 sind altlastenverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Gemäß Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie sind 22 Altlastverdachtsflächen (ALVF) (16 Altablagerungen und 6 Altstandorte) erfasst. Hierunter fallen auch einige großflächige Altlastverdachtsflächen, z.B. die Bereiche des Chemiewerkes, der Schwarzbierbrauerei und der Straßenmeisterei.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. In der folgenden Tabelle wurden die Altlastenverdachtsflächen zusammengestellt, deren Flächen für eine bauliche bzw. sensible Nutzung (Kleingarten, Kindergarten) vorgesehen sind. Dabei handelt es sich um Altablagerungen und Altstandorte, d.h. die Ablagerungen bzw. die ehemalige Nutzung dieser Flächen kann zu einer Belastung geführt haben. Die Flächen wurden automatisch ins ALVK aufgenommen, unabhängig von einer vorangehenden detaillierten Recherche bzw. Untersuchung. Dabei ist für die Erheblichkeit allein maßgeblich, ob eine mögliche Gesundheitsgefährdung besteht (s.a. BATTIS, KRAUTZBERGER u. LÖHR (1999)).

Durch die Stadt Bad Köstritz wurde geprüft, ob für die Altlastenverdachtsflächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, Anzeichen oder Hinweise auf gesundheitsgefährdende Belastungen vorliegen, so dass diese Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind. In einem weiteren Schritt wurde untersucht, ob die Ergebnisse der Altlastenrecherche den vorgesehenen Darstellungen widersprechen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Für die weiteren Altlastenverdachtsflächen besteht keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Im Flächennutzungsplan wurden sie unter Hinweise aufgenommen und durch ein entsprechendes Symbol ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass altlastverdächtige Flächen der deutschen Bahn AG im ALVK nicht enthalten sind (Bahnstrecke Gera – Leipzig). Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet weitere Altlastenverdachtsflächen befinden (z.B. Halden des Chemiewerkes → s. Kap. 6.9).

Altlastenverdachtsflächen in der Stadt Bad Köstritz, die für eine Bebauung bzw. für eine sensible Nutzung vorgesehen sind:

AvF Nr	Lage	Hochwert	Rechtswert	ehem. Nutzung	geplante Darstellung im FNP	Diskussion
12919	Tiefe Gasse	5643780	4500600	Altablagerung	Wohngebiet	Ablagerung von Asche, Hausmüll, Bauschutt, teilweise Rekultivierung, Auffüllung eines Hohlweges, Ablagerung von stauenden Lehmschichten, vermutlich geringes Gefährdungspotenzial → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12924	Deponie am Bahndamm	5644770	4500680	Altablagerung	Gartenanlage	Ablagerung von Hausmülle, Asche, Garten- und Parkabfälle, Aufhaltung, teilweise Abdeckung, Ablagerung beseitigt geringes Volumen und wird von Auelehm unterlagert, vermutlich geringes Gefährdungspotenzial
12935	Chemiewerk	5643920	4502850	Altstandort	Industriegebiet	Betriebsgelände wurde saniert, Flächen werden weiter industriell genutzt → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12936	Elsterstraße	5643800	4502300	Altstandort	Gewerbegebiet	Herstellung und Oberflächenveredlung von Eisenwaren; später Großhandel und Lagerung von Stahl- und Metallwaren; teilweise Oberflächenversiegelung, keine Erkenntnisse zum jetzigen Belastungspotenzial des Standortes, bisherige gewerbliche Nutzung soll fortgeführt werden → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12937	Kreisstraßenmeisterei	5644620	4502260	Altstandort	Sondergebiet „Kreisstraßenmeisterei“	Begehung des Grundstückes 2004 zeigte keine sichtbaren Belastungen des Geländes mit Schadstoffen, die Einfluss auf den Boden bzw. das Grundwasser haben könnten. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12938	Köstritzer Schwarzbierbrauerei GmbH	5644000	4501100	Altstandort	Gewerbegebiet	Gem. Bericht von 1991 wurden nur sehr geringe Bodenbelastungen durch Mineralöle festgestellt, die keinen Handlungsbedarf erfordern, keine negativen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser, bisherige Nutzung soll fortgeführt werden → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12939	Am Sportplatz	5644500	4500980	Altablagerung	Grünfläche: Sportplatz	Ablagerung von Hausmüll, Asche, Bauschutt, Auffüllung einer ehemaligen Kiesgrube, teilweise Rekultivierung, vermutlich geringes Gefährdungspotenzial → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12942	Am großen Stein	5644620	4502225	Altstandort	Sondergebiet „Kreisstraßenmeisterei“	Gem. Einschätzung von 1995 gehen von der Tankstelle keine Gefährdungen für Boden und Grundwasser aus → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12943	nördlich Bahnhofstraße	5643950	4501625	Altstandort	Mischgebiet	Nutzung des Geländes als KFZ-Wasch- und Pflegedienst sowie Tankstelle, Tankstelle nach 1990 stillgelegt und 1997 rückgebaut, Restbelastungen durch Mineralöl- und aromatische Kohlenwasserstoffe noch vorhanden, keine weiteren Angaben zum evtl. vorliegenden Gefährdungspotenzial Da eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12945	Alter Elsterarm	5643850	4501900	Altablagerung	Grünflächen private Kleingärten	Auffüllung eines alten Elsterarmes mit Abfällen von Chemiewerk Bad Köstritz, Rekultivierung ist erfolgt, Gutachten von 2002 zeigt Belastungen mit Schwermetallen im Feststoff, punktuell erhöhte Werte bei Mineralölkohlenwasserstoffen, erhöhte Sulfatwerte, Eluatanalysen unauffällig, vermutlich geringes Gefährdungspotenzial → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

3. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Saale-Sandsteinplatte und damit zum Naturraumtyp Buntsandstein - Hügelländer. Die Saale-Sandsteinplatte ist eine Verebnungsfläche, die sich von 450 m ü. NN im Südwesten auf 300 m ü. NN im Nordosten abdacht. Insbesondere im Bereich der Wasserscheide zwischen Saale und Weißer Elster sind noch größere weitgespannte Hochflächenreste vorhanden, die in den übrigen Bereichen des Naturraumes von den beiden Flusssystemen zu einem Berg- und Hügelland mit flachen Kuppen und Riedeln, kleinen Plateaus und Kerbsohlentälern zerschnitten werden. Die höchste Erhebung im Plangebiet liegt auf dem Weihrauchhügel nordwestlich Reichardtsdorf mit 311, 0 m ü. NN und der tiefste Punkt mit ca. 176 m ü. NN im Tal der Weißen Elster beim Verlassen des Plangebiets.

Boden/Bodenerosion

Charakteristisch für das Plangebiet sind die anstehenden Sandsteine, die über weite Strecken zu nährstoffarmen, sandigen Lehmen und lehmigen Sanden mit Bergsand- und Braunerde und Berglehmsand- und Braunerde verwitterten. Sie besitzen einen unausgeglichene Wasserhaushalt, neigen zur Austrocknung, sind kalkfrei und tendieren stark zur Versauerung. Die kalkig-dolomitischen Sedimentgesteine des Zechsteins an den Elsterhängen verwitterten in den flacheren Lagen zu mittelgründigem, tonigem Lehm mit Lehm-Rendzina, an den steileren Hangpartien zu flachgründigem, skelettreichem Lehm mit Fels-Rendzina. Diese Böden neigen stark zur Austrocknung. Auf den vorwiegend flacheren Lagen westlich des Elstertales entwickelte sich sandreicher Löss. Die Böden haben eine mittlere Wasserspeicherfähigkeit und im Allgemeinen einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Sie neigen zu Staunässe und zur Versauerung. In der Talau der Weißen Elster herrscht als Leitbodenform sandiger Lehm - Vega (Auelehm über Sand/Kies) vor. Ausgangsgesteine der Vega-Böden sind Geschiebelehne, Sande, Kiese bis hin zu Gerölle und teilweise Löss. Es sind überwiegend Sedimente der Weißen Elster und des Goldbaches, die im Planungsraum abgelagert wurden. Die meist potenziell sauren Böden sind gründig und tief bearbeitbar, jedoch durch periodisch hochstehendes Grundwasser und zeitweise Oberbodenvernässung (besonders im Frühjahr) gekennzeichnet.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um nährstoffärmere Böden mit z.T. guter landwirtschaftlicher Eignung. Die Bedeutung für die Ernährungssicherung ist mittel bis gering. Teilweise wird Landwirtschaft an steilen und sehr steilen Hängen betrieben. Hier besteht auf den Ackerflächen wie z.B. südlich Gleina hohe Erosionsgefährdung.

Klima

Das Plangebiet liegt in der Region des Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas und ist kontinental geprägt. Wesentliche Teile des Plangebietes gehören zum Klimabezirk „Elstertal“ des Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas (METEOROLOGISCHER UND HYDROLOGISCHER DIENST DER DDR 1953). Das Jahresmittel der Lufttemperatur schwankt in Abhängigkeit von der Höhenlage zwischen 7,5°C und 8°C. Das Elstertal unterscheidet sich mesoklimatisch von den ca. 100 m höher gelegenen östlichen und westlichen Gebieten durch höhere Jahresmitteltemperaturen und geringere Jahresniederschlagssummen. Die Tempera-

tur im Elstertal ist etwa 1°C höher als auf den umgebenden Hochflächen. Ebenso unterscheiden sich die durchschnittlichen Jahresniederschläge mit 550-600 im Elstertal bzw. 600-650 mm/Jahr auf den Hochflächen.

Zu den wichtigsten klimatischen Erscheinungen gehören aus städtebaulicher Sicht die klimatische und die lufthygienische Ausgleichsfunktion. Erstere umfasst die Kaltluftproduktion und die damit verbundenen Talwinde. Kaltluft wird v.a. auf den landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und im Nordwesten sowie südlich von Bad Köstritz erzeugt. Die auf den Agrarflächen gebildete Kaltluft fließt entsprechend dem Gefälle dem Goldbachtal bzw. dem Tal der Weißen Elster und damit den Ortslagen Bad Köstritz und Reichardtsdorf zu. Sie übernimmt damit klimatische Ausgleichsfunktionen. Unter lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird die Möglichkeit verstanden, Luftverunreinigungen zu filtern und abzubauen. Für diese Funktion sind vor allem die Wälder von Bedeutung. Diese befinden sich im Westen und Osten der Ortslagen. Entsprechend der Topographie fließt die Frischluft sowohl dem Stadtgebiet als auch den Ortsteilen zu. Für die Luftbewegungen ist zudem der Auenbereich der Weißen Elster von Bedeutung. Hier bildet die vorhandene Bebauung von Heinrichshall über die Gewerbegebiete in der Elsteraue bis zur Ortslage von Bad Köstritz einen Querriegel.

Nutzungsstruktur

Die Waldfläche gehört neben dem Offenland zu den dominierenden Nutzungstypen. Große geschlossene Waldgebiete bestimmen im Westen (Weihrauchhügel) und Südwesten (Eichstauden) das Plangebiet. Für den verbleibenden Planungsraum ist ein geringerer Waldanteil mit einer unterschiedlichen Verteilung kennzeichnend. Flache und waldfreie Lagen befinden sich vor allem um die Ortschaften, während Wald sich auf die steileren Talhänge konzentriert. Den höchsten Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes nehmen landwirtschaftlich genutzte Flächen ein. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung hat zu weitgehend ausgeräumten Ackerschlägen im Plangebiet geführt. Die Felder liegen auf den flacheren Talhängen und den plateauähnlichen Wasserscheiden zwischen den Gewässern. Das Grünland bleibt fast ausschließlich auf die Talauen beschränkt. Das Gebiet wird von mehreren vorwiegend von West nach Ost fließenden Gewässern durchzogen. Hauptvorfluter ist jedoch die Weiße Elster. Sie durchfließt das Plangebiet von Süd nach Nord. Standgewässer sind im Plangebiet unterrepräsentiert und meist als Einzelgewässer vorhanden. Die Siedlungsflächen liegen in Tälern (Gleina, Reichardtsdorf und Bad Köstritz) oder auf den Hanglagen (Pohlitz). Der Siedlungsschwerpunkt ist die Stadt Bad Köstritz. Dem Verdichtungsraum mit seinem kleinstädtischen Charakter stehen ländliche Gebiete mit kleinen Siedlungen und geringer Bevölkerungsdichte gegenüber (z.B. Reichardtsdorf, Gleina). Eng verbunden mit dem Siedlungsbereich sind die Infrastruktureinrichtungen und dabei vor allem die Verkehrsstrassen (Bundesstraße B 7 und die Bahntrasse Gera-Zeitz). Zu den Grünflächen gehören überwiegend Gärten, Parkanlagen und Sportplätze.

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Flächen als besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG ausgewiesen. Dazu zählen u.a. Feucht- und Nassbiotope, Waldbiotope und Streuobstwiesen. Für den Bereich Bad Köstritz sind v.a. die Streuobstwiesen zu nennen, die im Plangebiet in großer Zahl an den Ortsrändern vorhanden sind. Sie stellen wie z.B. in Pohlitz und Gleina charakteristische Übergangsstrukturen zwischen Siedlung und Offenland dar und sind typische Elemente, die aus der kulturhistorischen Landnutzung hervorgegangen sind.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bestimmt vom Tal der Weißen Elster, den bewaldeten Hängen und plateauartigen Hochflächen sowie den noch recht ursprünglich wirkenden Dörfern und dem kleinstädtisch geprägten Siedlungskörper der Stadt Bad Köstritz. In den Ortsteilen sind noch historisch gewachsene Ortsbilder und Ortsränder vorhanden. Typisch sind vor allem Drei- und Vierseithöfe, die Reichardtsdorf und Gleina das Gepräge geben. Für alle Orte im Plangebiet ist ein hoher Grad der Durchgrünung kennzeichnend. In den Ortsrandlagen dominieren Streuostwiesen. Grünland prägt im Plangebiet vor allem die Bachauen. Grünlandstreifen, die entlang der Fließgewässer angeordnet sind, bilden linienhafte Strukturen in der Landschaft.

Gewässer

Unterer und Mittlerer Buntsandstein zeichnen sich durch ein verhältnismäßig gutes Versickerungsvermögen und ein hohes Speichervermögen aus. Daher ist in diesen Bereichen die Wasserführung der Quellen und Bäche ausgeglichen. Die Gewässernetzdichte liegt im Plangebiet über 1,0 km/km². Zu den größten Fließgewässern gehört neben der Weißen Elster der Goldbach. Standgewässer besitzen im Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung, wobei die Altarme der Weißen Elster Relikte des ehemaligen Gewässerverlaufes sind. Die größten Teiche befinden sich im Köstritzer Park.

Weite Bereich der Elsteraue bilden das natürliche Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Hier besteht die Gefahr einer Überflutung bei Hochwasserereignissen.

4. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

4.1 Bevölkerungsstruktur der Stadt Bad Köstritz

Die Stadt Bad Köstritz wies mit Stichtag 31.12.2004 eine Gesamtbevölkerung von 3.998 Einwohnern auf. Die Verteilung auf die Geschlechter zeigt ein ausgewogenes Verhältnis mit 48,8 % männlichen zu 51,2 % weiblichen Personen. In Bad Köstritz hatten zum Stichtag (31.12.2004) 14 Personen eine ausländische Staatsbürgerschaft (= 0,35 %). Die Alterspyramide der Bevölkerung spiegelt die wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Entwicklung der letzten 100 Jahre wider. Deutlich lassen sich die Geburteneinbrüche des letzten Jahrhunderts erkennen:

- 1945/1946 Folgen des II. Weltkrieges
- 1973 bis 1975 s.g. „Pillenknick“
- seit 1990 Folgen der politischen Wende und der Abwanderung

insgesamt	mit einem Alter von ... bis ... Jahren			
	unter 6	6 – 15	15 – 65	65 und mehr
3.998	140	237	2.683	938
100 %	3,51	5,92	67,11	23,46

Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bad Köstritz (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

4.2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Köstritz

Grundlage sämtlicher kommunaler Planungen und damit auch städtebaulicher Entwicklungen ist eine Bevölkerungsprognose. Sie basiert einerseits auf der Entwicklung der vergangenen Jahre und nutzt andererseits vorhandene statistische Daten. Dabei sind überregionale Prognosen unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen auf die einzelnen Kommunen zu übertragen.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Bad Köstritz / Landkreis Greiz (1995 – 2004)

Die Ausgangsdaten zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung sind die Einwohnerzahlen der Stadt Bad Köstritz der Jahre 1995 – 2004. Zum Vergleich werden die Daten des Landkreises Greiz herangezogen, da für diesen statistische Prognosen vorliegen. Daten vor 1995 sind auf Grund der politischen, sozialen und ökonomischen Änderungen der Jahre 1989/1990 für statistische Berechnungen kaum zu verwenden.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
LK Greiz	127.536	127.186	126.815	126.137	125.156	123.869	122.459	121.129	119.500	118.053
Bad Köstritz	3.547	3.615	3.694	3.750	3.922	3.965	4.001	4.003	3.964	3.998

(Angaben in Einwohnern, Thüringer Landesamt für Statistik)

	Saldo 1995 : 2004	Saldo [%]
LK Greiz	- 10.483	- 7,4
Stadt Bad Köstritz	+ 451	+ 12,7

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1995 bis 2004 zeigt für den Landkreis Greiz eine Abnahme der Einwohnerzahlen um 7,4 %. Für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz war dagegen insgesamt ein Bevölkerungsanstieg von 12,7 % zu verzeichnen. Städte vergleichbarer Größe im Landkreis Greiz weisen analog dem Landkreis ebenfalls z.T. drastisch sinkende Einwohnerzahlen auf (Stadt Auma: -10,2 %, Stadt Berga: -7,9 %, Münchenbernsdorf: -4,9 % - Stand: 31.12.2003). D.h. die Stadt Bad Köstritz konnte seine Einwohnerzahlen im Gegensatz zum Landkreis und vergleichbarer Städte entgegen dem allgemeinen Trend steigern. Der allgemeine Trend des Bevölkerungsrückganges macht sich in Bad Köstritz bisher nicht bemerkbar. Vielmehr hat die Bevölkerung in Bad Köstritz in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen.

Diese positive Entwicklung kann generell entweder durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen) oder durch eine positive räumliche Bevölkerungsbewegung (Verhältnis der Zu- zu den Fortzügen) hervorgerufen sein bzw. auf beiden Komponenten beruhen. Die folgende Gegenüberstellung zeigt die jeweiligen Entwicklungen für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz und den Landkreis Greiz.

Jahr	Stadt Bad Köstritz			Landkreis Greiz		
	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Entwicklung	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Entwicklung
1996	- 45	+ 113	+ 69	- 859	+ 509	- 350
1997	- 34	+ 113	+ 79	- 798	+ 427	- 371
1998	- 21	+ 77	+ 56	- 707	+ 29	- 678
1999	- 41	+213	+ 172	- 665	- 316	- 981
2000	- 53	+ 96	+ 43	- 678	- 609	- 1.287
2001	- 55	+ 91	+ 36	- 669	- 741	- 1.410
2002	- 48	+ 50	+ 2	- 590	- 740	- 1.330
2003	- 59	+ 19	- 40	- 690	- 939	- 1.629
2004	- 30	+ 64	+ 34	- 639	- 809	- 1.448

Tabelle: natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen 1996 – 2004

Während im Landkreis Greiz die Bevölkerungsabnahme in den Jahren 1996 bis 1998 allein durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung hervorgerufen wurde, wird dieser Prozess seit 1998 durch mehr Fortzüge als Zuzüge noch verstärkt. Seit 2001 steigt der Anteil der Fortzüge am Gesamteinwohnerverlust des Landkreises Greiz bzw. ist im Jahr 2004 auf einem hohen Niveau geblieben. Dem gegenüber bestimmt in Bad Köstritz die positive Wanderungsbilanz die Bevölkerungsentwicklung. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 1996 negativ ausfällt (mehr Todesfälle als Geburten), wird dieser Einwohnerverlust durch eine hohe Zuzugsrate mehr als kompensiert, wobei sich dieser Trend in den vergangenen Jahren abgeschwächt hat.

Bevölkerungsprognose Thüringen, Landkreis Greiz und Stadt Bad Köstritz

Für den Freistaat Thüringen liegt gegenwärtig mit der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung eine Prognose für den Freistaat Thüringen vor (Thüringer Landesamt für Statistik [TLS] 2004a). Sie wurde vom Thüringer Landesamt für Statistik für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte weiter differenziert (Thüringer Landesamt für Statistik 2004b). Darauf aufbauende Berechnungen für die einzelnen Kommunen liegen nicht vor.

Für Thüringen liegt auf der Grundlage der Einwohnerzahl des Basisjahres 2003 folgende Prognose vor.

	Basisjahr 2003	2004	2005	2010	2015	2020	2050
Thüringen	2.373,2	2.354,1	2.336,0	2.258,9	2.189,3	2.110,5	1.612,8

(Angaben in 1.000 Einwohnern)

	Saldo 2003 : 2020	Saldo %	Saldo 2003 : 2050	Saldo %
Thüringen	- 262,6	-11,1	- 760,4	-32,1

(Angaben in 1.000 Einwohnern)

Entsprechend diesen Berechnungen wird die Einwohnerzahl des Freistaates gemäß o.g. 10. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2020 um 11,1 und bis 2050 um insgesamt 32,1 % abnehmen. Für den Landkreis Greiz liegen hierzu Berechnungen bis zum Jahr 2020 vor, die in der folgenden Tabelle den Daten des Freistaates gegenübergestellt werden.

	Basisjahr 2003	2004	2005	2010	2015	2020	Saldo 2003 : 2020	Saldo %
Thüringen	2.373,2	2.354,1	2.336,0	2.258,9	2.189,3	2.110,5	- 262,6	- 11,1
LK Greiz	119,5	118,0	116,6	110,2	104,3	98,1	- 21,4	- 17,9

(Angaben in 1.000 Einwohnern)

Bevölkerungsentwicklung Thüringen / Landkreis Greiz (2003 – 2020)

Eine direkte Übernahme der Landkreisdaten auf die Kommunen ist nicht möglich, da unterschiedliche Strukturen und die räumliche Lage der Gemeinden Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist in den Umlandgemeinden der größeren Städte (Greiz, Gera, Zeulenroda) eine relativ geringere Bevölkerungsabnahme oder gar -zunahme bei einem gleichzeitigen Einwohnerschwind in den Städten zu verzeichnen. Größere Neubaugebiete bei einer gleichzeitig geringen Bevölkerungszahl können zu einer prozentual starken Bevölkerungszunahme führen (z.B. Brahmenau, Wolfsgefährdt, Langenwetzendorf und Reudnitz) und das Gesamtbild der Bevölkerungsentwicklung beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass die Gemeinden für statistische Berechnungen eine Mindestgröße von > 20.000 Einwohnern aufweisen sollten, um verlässliche Ergebnisse zu erhalten (Größenangabe gem. Thür. Landesamt für Statistik). Für die Stadt Bad Köstritz können die vorhandenen statistischen Berechnungen somit nicht direkt für eine Bevölkerungsprognose herangezogen werden. Es werden daher die vorhandenen Daten genutzt, um eine allgemeine Entwicklung ableiten zu können. Dabei ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass einzelne Faktoren zu einer Verstärkung bzw. Umkehr der entwickelten Prognose führen können.

Im Rahmen einer Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Köstritz sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Stadt Bad Köstritz hat in den vergangenen Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs in Folge einer positiven Wanderungsbewegung zu verzeichnen (seit 1996 836 Einwohner). D.h., durchschnittlich weist der Wanderungssaldo seit 1996 jährlich ein Plus von 92,8 Personen auf. Bleibt das Jahr 1999 mit einem einmaligen Wanderungssaldo von 213 Personen in Folge der Eröffnung der Seniorenresidenz unberücksichtigt, beträgt der Wanderungssaldo im Durchschnitt 78,75 Personen/Jahr. Hierzu beigetragen haben v.a. die nach 1990 entstandenen Wohngebiete sowie die Seniorenresidenz. Bad Köstritz ist bevorzugter Wohnstandort im Umfeld des Oberzentrums Gera, so dass auch weiterhin von einer, wenn auch geringeren Zuwanderung, auszugehen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser positive Wanderungssaldo in den kommenden Jahren geringer ausfallen wird. Während der Wanderungssaldo bisher einen durchschnittlich Saldo von + 78,75 Personen aufwies, geht die Stadt Bad Köstritz davon aus, dass dieser Wert auf 1/3 zurückgehen wird (26 Personen).
- Die Altersstruktur der Stadt Bad Köstritz entspricht bei einer Berücksichtigung der Seniorenresidenz derjenigen des Landkreises Greiz. Die Bevölkerung der Stadt Bad Köstritz und des Landkreises Greiz weisen annähernd die gleiche Altersstruktur auf. Der höhere Anteil der Seniorengeneration [65 und mehr Jahre] in Bad Köstritz ist auf das Seniorenheim und die Wohnanlage mit betreutem Wohnen zurückzuführen. Es wird daher angenommen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Kreis und in der Stadt Bad Köstritz einen annähernd gleichen Verlauf nehmen werden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren der natürliche Saldo weiterhin negativ ausfallen wird, wohingegen beim Wanderungssaldo für die Stadt Bad Köstritz auch zukünftig von einem positiven Wert ausgegangen wird.

Für die Planungen ist die weitere Bevölkerungsentwicklung von entscheidender Bedeutung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Einzelereignisse, z.B. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen oder der Aufbau weiterer sozialer Einrichtungen gerade bei kleineren Kommunen die Prognose „überholen“ können.

Da für die Stadt Bad Köstritz keine Berechnungen zu den langfristigen Wanderungsbewegungen vorliegen, wird in der folgenden Prognose von folgenden Eckpunkten ausgegangen:

- Die Bevölkerungsabnahme im Landkreis Greiz bis 2020 um 17,9 % wird zu ca. 50 % (Abnahme gegenüber 2003) durch eine negative natürliche Entwicklung bestimmt). Dieser Anteil (- 8,9 %) wird entsprechend einer vergleichbaren Altersstruktur für Bad Köstritz übernommen.
- Im Gegensatz zum LK Greiz weist der Wanderungssaldo generell für Bad Köstritz einen positiven Wert auf. Da sich der Zuzug abschwächen wird, geht die Prognose von einem um 66 % gekürzten absoluten Zuzug aus (26 Personen/Jahr).

	Basisjahr 2003	Entwicklung bis 2020	Entwicklung absolut	prognostizierte Ein- wohnerzahl 2020
LK Greiz	119.500	Abnahme gem. TLS 2004: - 17,9 % (davon 50 % aus Wanderungssaldo)	- 21.391	98.109
Stadt Bad Köstritz	3.964	natürlicher Saldo: - 8,9 % Wanderungssaldo: + 26/Jahr	- 352 + 390	4.002

Die Bevölkerung würde damit innerhalb von 25 Jahren (1995 - 2020) um 12,8 % von 3.547 auf 4.002 Einwohner zunehmen. Die Stadt Bad Köstritz ist damit eine der wenigen Kleinstädte im Landkreis Greiz mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung.

5. Wirtschaftsstruktur

Der Bekanntheitsgrad von Bad Köstritz wird im Wesentlichen durch drei Betriebe bzw. Wirtschaftszweige bestimmt. Es sind dies:

- Brauereiwesen: Köstritzer Schwarzbierbrauerei
- Chemiewerk Bad Köstritz
- Gartenbaubetriebe.

Diese drei Bereiche bestimmen durch ihre räumliche Verteilung auch heute das Erscheinungsbild von Bad Köstritz. Hinzu kommen weitere Gewerbebetriebe in den vorhandenen Gewerbegebieten sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Die Wirtschaftsunternehmen können insgesamt in drei Gruppen gegliedert werden:

Primärer Sektor:

Der primäre Sektor umfasst die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie Bergbauunternehmen. Hierzu gehören des Weiteren Fischerei und Gartenbaubetriebe. Dieser Sektor ist durch die Land- und Forstwirtschaft der größte Flächennutzer in Bad Köstritz. In Bad Köstritz befinden sich 15 Landwirtschaftsbetriebe (ohne Gartenbau) und zwei Reiterhöfe, die zumeist ihre Flächen als Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaften. Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe befinden sich in Pohlitz, Gleina und Reichardtshausen. Hinzu kommt die Reussischen Güter AGA KG (ehemals Volksgut AGA), die ca. 480 ha zumeist als Ackerland bewirtschaftet, ihren Sitz jedoch in Gera hat. Traditionell ist in Bad Köstritz der Gartenbau mit zahlreichen Betrieben vertreten, wobei das Spektrum von der Dahlien- zucht bis zu Baumschulen reicht. Die Gartenbaubetriebe konzentrieren sich auf Bad Köstritz selbst sowie den Ortsteil Pohlitz. Im Nordwesten von Bad Köstritz liegt ein großes Vorranggebiet zum Ab- bau von Dolomit, das sich im Eigentum der Wünschendorfer Dolomitwerk GmbH befindet. Hier ist langfristig mit einer Bergbautätigkeit zu rechnen.

Sekundärer Sektor:

Der sekundäre Sektor (Handwerk und Industrie) ist in Bad Köstritz mit zahlreichen Betrieben vertre- ten. Hierzu gehören auch die größten Arbeitgeber in Bad Köstritz, die Köstritzer Schwarzbierbrauerei, das Chemiewerk (CWK Bad Köstritz GmbH), das Rittal-Werk und die Stahlo Stahlhandels-GmbH. Hinzu kommen zahlreiche Handwerksbetriebe in allen Ortsteilen, wobei das Spektrum von KfZ- Betrieben, über das Bauhauptgewerbe bis zum zahntechnischen Labor reicht. In Bad Köstritz wurden zahlreiche Betriebe nach 1989 privatisiert bzw. haben sich aus ehemals größeren volkseigenen Be- trieben entwickelt. Obgleich sich viele dieser Firmen am Markt behaupten konnten bzw. sogar ex- pandieren, ist auch in Bad Köstritz ein Verlust von Arbeitsplätzen nach 1989 eingetreten. Die Schaf- fung der durch die Stadt beeinflussbaren Voraussetzungen zum Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze und zum Aufbau Neuer ist u.a. eine der Aufgaben der Stadt Bad Köstritz.

Tertiärer Sektor:

Während im primären und sekundären Sektor die Zahl der Beschäftigten rückläufig ist, nimmt deren Zahl im tertiären Sektor auch in Bad Köstritz zu. Zu diesem Sektor zählen Dienstleistungsunternehmen, Handel und Verwaltung. In Bad Köstritz sind neben den traditionellen Unternehmen des tertiären Sektors wie Banken, Versicherungen und Verkaufseinrichtungen vor allem die Gastronomie/Beherbergungsgewerbe sowie die Altenpflege von Bedeutung. Gastronomie und Beherbergungsgewerbe können in Bad Köstritz auf eine lange Tradition zurückblicken (ehem. Kurbetrieb). Heute verfügt die Stadt Bad Köstritz über mehrere überregional bekannte Hotels. Die Stadt ist heute bemüht, die Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung dieses Bereiches zu verbessern. Die Voraussetzungen sind hierfür durch die Lage im Elstertal, die Köstritzer Parkanlage, das Schützmuseum und die ansprechende landschaftlich reizvolle Umgebung gegeben (regional bedeutender Fremdenverkehrsort gem. RROP-OT). Die bevorzugte Wohnlage von Bad Köstritz hat auch zur Ansiedlung von Seniorenwohnheimen geführt. Hiermit ist in Bad Köstritz ein neuer zukunftsweisender Wirtschaftsbe- reich eingezogen. Die Seniorenresidenz „Karlskrona“ ist heute einer der großen Arbeitgeber in Bad Köstritz. Zugleich stellen diese Einrichtungen einen wenn auch begrenzten Wirtschaftsfaktor dar (Ver- und Entsorgung, Tagesbesucher etc.). Weitere Wohnanlagen wurden zwischenzeitig errichtet. Wie auch in anderen Kommunen ist insgesamt davon auszugehen, dass der tertiäre Sektor weiter zunehmen wird. Hierfür bietet die Stadt Bad Köstritz vor allem durch die Nähe zur Großstadt Gera günstige Voraussetzungen.

6. Flächennutzungen

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen im Gebiet der Stadt Bad Köstritz zeichnerisch dargestellt. Dabei erfolgt die inhaltliche Darstellung nach den Maßgaben des § 5 Abs. 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Mit ihnen werden die planerischen Absichten der Gemeinde festgelegt. Dabei werden bestehende Nutzungsbeschränkungen und Planungen, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhen oder entsprechende Hinweisfunktionen berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Köstritz wurden daher entsprechende Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB), nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke von Schutzgebieten (§ 5 Abs. 4 BauGB) sowie weitere Hinweise aufgenommen. Bei der Darstellung der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB) bzw. den erfolgten weiteren Differenzierungen ist zu beachten, dass sie einen gewissen Generalisierungsgrad ausweist, der es der Stadt Bad Köstritz erlaubt, in nachgeordneten Verfahren konkretere Festsetzungen zu treffen. Mit diesem Generalisierungsgrad sind zudem gewisse Unschärfen verbunden, so dass alle ha-Angaben als ca.-Werte zu verstehen sind.

Bilanz der Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen zur Art der beabsichtigten Bodennutzung für das gesamte Territorium der Stadt Bad Köstritz. Der Anteil der Bauflächen (Wohnen, Gewerbe, gemischte und Sonderbauflächen) sowie Gemeinbedarfsflächen am Bad Köstritzer Stadtgebiet beträgt 9,1 %. Die Freiflächen, zu denen Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie Grünflächen gehören, umfassen 88,6 % der Fläche der Stadt Bad Köstritz.

Nutzung	Gesamtfläche in ha
Bauflächen	149,5 ha
Wohnbauflächen	70,8 ha
gemischte Bauflächen (MI/MD)	32,0 ha
gewerbliche Bauflächen (nur GE)	41,8 ha
Sonderbauflächen	4,9 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	5,7 ha
Verkehrsflächen (Hauptverkehrsflächen)	9,7 ha
Ver- und Entsorgung	0,1 ha
Wasserflächen	20,2 ha
Grünflächen	84,5 ha
Flächen für die Landwirtschaft	987,0 ha
Flächen für Wiesen- und Weidenutzung	191,2 ha
Waldflächen	428,1 ha
von Darstellungen ausgenommene Flächen	7,5 ha
Gesamtfläche der Stadt Bad Köstritz	1.693,3 ha

6.1 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist eng an die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung gekoppelt. Bevölkerungswachstum, steigender Wohlstand und ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot führen zu Siedlungsverdichtungen und -erweiterungen. Hungersnöte und Epidemien haben dagegen in den vergangenen Jahrhunderten zu Abwanderungen bis hin zu kompletten Siedlungsaufgaben geführt. Ein akuter Arbeitsplatzmangel führte wiederholt zur Aus- und Abwanderung von Bevölkerungsteilen und damit zu einem reduzierten Siedlungsflächenbedarf.

Die heutige Siedlungsstruktur und -entwicklung in Bad Köstritz wurde von verschiedenen Prozessen beeinflusst, die sich jeweils mit unterschiedlichen Folgen in der Struktur von Bad Köstritz widerspiegelt.

Herrschaftliche Schlossanlage: In Bad Köstritz befand sich bis 1972 ein ehemals reußisches Schloss mit einem ursprünglich ca. 100 ha großen Landschaftspark an der Weißen Elster. Der Landschaftspark (denkmalgeschützte Parkanlage) ist heute noch erhalten. Er bildet die südliche Begrenzung der Bebauung westlich der Weißen Elster.

Brauerei: Bad Köstritz kann auf eine lange Brautradition zurückblicken. Aus den Anfängen von 1475 hat sich eine international bekannte Schwarzbierbrauerei entwickelt. Die Brauerei mit ihren Anlagen befindet sich unmittelbar östlich des alten Siedlungskernes in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten. Durch die Lage zwischen Siedlungsflächen und der Weißen Elster im Osten stehen Flächen für ggf. erforderliche Betriebserweiterungen nur im sehr begrenzten Umfang zur Verfügung.

Sohlequelle Heinrichshall: 1830 wurde in Pohlitz eine Sohlelagerstätte entdeckt. Hieraus entwickelte sich die Saline Heinrichshall, die als Ausgangspunkt für den Kurbetrieb und das Chemiewerk zu sehen ist. Das Chemiewerk mit seinen Anlagen befindet sich im Südosten der Stadt Bad Köstritz und bestimmt hier das Erscheinungsbild der Stadt. Nicht mehr benötigte Flächen stehen heute für eine gewerbliche/industrielle Nutzung zur Verfügung.

Gartenbau: Die Tradition der Blumenzüchter, Gärtnerein und des Obstbaus hat in Bad Köstritz eine über 175 jährige Tradition. Aus der ersten deutschen Handelsgärtnerei (Christian Deegen 1826) entwickelten sich zahlreiche Betriebe zur Züchtung von Blumen und landwirtschaftlich-gärtnerischen Produkten. Die Gartenbaubetriebe wurden zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor für Bad Köstritz. Heute zeugen z.B. das Rosarium, das Gebäude der ehemaligen Landwirtschaftsschule und die zahlreiche Streuobstwiesen im Umfeld von Bad Köstritz von dieser Tradition. Daneben befinden sich auch heute noch zahlreiche Gartenbaubetriebe in Bad Köstritz, die das Bild der Stadt mitbestimmen und deren Flächen sich teilweise direkt im Stadtgebiet befinden (z.B. Fa. Panzer).

Landwirtschaft: Die Konzentration der Landwirtschaft auf die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften nach 1945 hat sich auch auf die Schlaggrößen in Bad Köstritz ausgewirkt. Große ausgeräumte Bereiche finden sich im Umfeld von Gleina sowie nördlich und südlich von Reichardtsdorf. Dagegen finden sich in Bad Köstritz keine Stallanlagen mit ihren oft überdimensionierten Gebäudekomplexen.

Baugebiete: Bereits nach dem II. Weltkrieg wurden mit einer Einzelhausbebauung nördlich und südlich der Schulstraße begonnen (z.B. Sonnenweg). Mit dem nach 1989 entstandenen Wohngebiet „Am Rosenhügel“ wurde die Siedlungsfläche in diesem Bereich erheblich nach Norden ausgedehnt und die ursprüngli-

che Siedlungsform von Bad Köstritz aufgelöst. Insgesamt lässt die Stadtentwicklung von Bad Köstritz eine grundlegende Struktur vermissen. Dies zeigt sich sowohl in der geschichtlichen Entwicklung (Wohngebiet Sommerleite/Kuxberg) als auch z.T. in den Entwicklungen seit 1989 (Bebauungsplan Tennisanlage Gleina, Zusammenwachsen von Pohlitz und Bad Köstritz Bahnhof).

dörflich geprägte Siedlungsbereiche: Neben dem Stadtgebiet von Bad Köstritz gehören zur Stadt die Ortsteile Gleina, Pohlitz und Reichardtsdorf

Gleina ist ein Straßen- und Sackgassendorf und seit 1994 Ortsteil der Stadt Bad Köstritz. Die Höfe sind entlang der Straßen nebeneinander angeordnet. Hinter den Höfen schließen unmittelbar die Gärten an. Die älteste Ortslage besteht aus einer größeren Anzahl dicht zusammengedrängter, kleinerer Dreiseitenhofanlagen und Fachwerkgebäuden. In der Ortsmitte befindet sich eine Häusergruppe mit größeren Gehöften und der Kirche. Am östlichen Ortsrand ist Einzelhausbebauung vorhanden. Bis heute ist die Baustruktur und die Lage der Gehöfte nicht verändert, so dass Gleina seinen landschaftstypischen Charakter mit Ausnahme der Einzelhausbebauung erhalten hat.

Pohlitz wurde bereits 1947 nach Bad Köstritz eingemeindet. In Pohlitz ist v.a. im nördlichen Teil der typische dörfliche Charakter mit den straßenbegleitenden Höfen erhalten geblieben. Die Geschlossenheit des Ortskernes ist dagegen im Süden durch Siedlungserweiterungen aufgelöst worden. Augenfällig ist heute die straßenbegleitende bandartige Siedlungsentwicklung in südliche Richtung, die zu einem Zusammenwachsen von Pohlitz und Bad Köstritz Bahnhof führt.

Reichardtsdorf im Westen von Bad Köstritz am Goldbach ist ein Straßendorf (Tälerdorf) mit einer recht geschlossenen Siedlungsform. Es besteht aus großen Höfen, dazwischen Einzelhäuser und sehr kleine Höfe. Neubauerweiterungen fanden nur im geringen Umfang im Bereich der Kirche und am westlichen Ortsrand statt. Die ehemalige „Rauchmühle“ und die Gaststätte „Blaues Veilchen“ gehören zum Ortsteil Reichardtsdorf. Sie liegen aber außerhalb des Ortes. Reichardtsdorf wurde 1994 in die Stadt Bad Köstritz eingemeindet.

Im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung sind folgende Punkte zu beachten:

- Flächenausweisung von Bauflächen nur entsprechend den absehbaren Bedürfnissen
- Erhalt der landschaftstypischen Ortslagen von Gleina, Pohlitz und Reichardtsdorf
- Vermeidung neuer Siedlungsbänder
- Berücksichtigung der aktuellen Kenntnisse zum Hochwasserschutz
- Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklungsabsichten (Fremdenverkehr, Gewerbe/Industrie, Garten- und Landschaftsbau)

6.2 Bauflächen

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Dabei können sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden. Für die Stadt Bad Köstritz erfolgt eine differenzierte Darstellung der Bauflächen entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Nutzung analog der Baunutzungsverordnung. Die für das Wohnen vorgesehenen Flächen werden mit Ausnahme der genehmigten Bebauungspläne ausschließlich als Wohnbauflächen dargestellt, um der Stadt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Spielraum für inhaltliche Konkretisierungen durch weitere konkrete Festsetzungen zu

ermöglichen (z.B. Festsetzungen als Reine-, Allgemeine- oder Besondere Wohngebiete). Für die genehmigten verbindlichen Bauleitpläne (B-Pläne und V+E-Pläne) wird die konkrete Baugebietsart dargestellt, da diese durch eine Satzung festgelegt wurde.

Eine differenzierte Darstellung erfolgt für die Mischbauflächen (Misch- oder Dorfgebiet), um v.a. auf die besonderen Anforderungen der vorhandenen Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe reagieren zu können. Ortsteile bzw. Teile von diesen werden als Dorfgebiete i.S.d. § 5 BauNVO dargestellt, sofern ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Dagegen sind die weiteren gemischten Bauflächen als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dargestellt. Eine Differenzierung der gewerblichen Bauflächen erfolgt entsprechend dem Bestand in Industrie- und Gewerbegebiete. Die Sondergebiete werden entsprechend der beabsichtigten Nutzungsart als Sondergebiete mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

Bei allen Bauflächendarstellungen ist zu beachten, dass die Flächendarstellungen neben den überbauten Flächen auch die dem jeweiligen Gebietstyp entsprechenden Nebenanlagen und -einrichtungen mit umfassen. Dabei weisen diese Anlagen bei den unterschiedlichen Siedlungstypen stark abweichende Größen auf. So sind die den Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zuzuordnenden Gärten in den dörflichen Ortsteilen von Bad Köstritz z.T. wesentlich größer als in Bad Köstritz selbst. Unabhängig von ihrer Größe sind diese Anlagen Teil der Bauflächen und nicht zwangsläufig als eigenständige Grünflächen darzustellen. Als Baulücken wurden unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfasst, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint. Die Flächendimension eines einzelnen Baugrundstücks kann dabei überschritten werden. Da für die Baulücken Baurecht gem. § 34 BauGB besteht, werden sie den Bauflächen/-gebieten zugeordnet und nicht gesondert dargestellt, in der Potenzialanalyse jedoch separat ausgewiesen.

6.2.1 Wohnbauflächen

Eng verbunden mit der Bevölkerungsentwicklung ist der Bedarf an Wohnraum. Da im Flächennutzungsplan auch die Wohnbauflächen nach den „voraussehbaren Bedürfnissen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB) darzustellen sind, ist der Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln und durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan umzusetzen. Dabei kann in der Stadt Bad Köstritz als zentralem Ort, wenn auch nur im begrenzten Umfang, eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenbereitstellung erfolgen (s. Ziel 11.6.2.1 RROP-OT).

Der Großteil der vorhandenen Wohnbauflächen und des Gebäudebestandes befindet sich in Bad Köstritz selbst. Hinzu kommt Wohnbebauung in Gleina und Pohlitz. Des Weiteren ist der Wohnungsbestand im Bereich der Misch- und Dorfgebiete (Gleina, Pohlitz und Reichardtsdorf) zu berücksichtigen.

Grundlage der Bestandsermittlung ist die Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Thüringen aus dem Jahr 1995 (Thüringer Landesamt für Statistik 2005b), da keine jüngeren Daten vorliegen. Ergänzt werden diese durch aktuelle Angaben zu Baugenehmigungen seit 1996 (Stadtverwaltung Bad Köstritz 2005), wonach für Bad Köstritz folgende Angaben vorliegen:

Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bad Köstritz

Wohnungen in Wohngebäuden							
insgesamt	davon mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²						Fläche in m ² je Wohnung
	unter 40	40-60	60-80	80-100	100-120	120 u. mehr	
1.583	97	463	463	240	171	149	74,3

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Gebäude und Wohnungszählung 1995

Die durchschnittliche Fläche je Wohnung betrug demnach im Bezugsjahr 1995 74,3 m². Wird diese Zahl ins Verhältnis gesetzt zur Bevölkerungszahl von 1995, so ergeben sich folgende statistischen Angaben, nach denen für jeden Einwohner 33,2 m² zur Verfügung standen.

Einwohnerzahl 1995	3.547*
Anzahl der Wohnungen	1.583*
davon Leerstand	80*
zu berücksichtigende Wohnungszahl	1.503*
Einwohner / Wohnung	2,36
durchschnittliche Fläche je Wohnung	74,3 m ² *
durchschnittliche Fläche je Einwohner	31,48 m ²
Eigentümeranteil	38,47 %*

* Angaben: Thüringer Landesamt für Statistik

Ermittlung der durchschnittlichen Wohnungsfläche je Einwohner

Die Ausgangsdaten des Jahres 1995 zum Wohnungsbestand und zur durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner wurden mit den allgemeinen Entwicklungstendenzen verglichen. Demnach wird die Wohnfläche in den alten Bundesländern bis 2015 auf durchschnittlich 50,4 m²/EW ansteigen, bei einem Ausgangswert von 46,6 m²/EW im Jahr 2000. Für die neuen Bundesländer wird ein Wohnflächenkonsum von 37,3 bis 39,5 m²/EW erwartet. Hier liegt der Ausgangswert 1998 bei durchschnittlich 32,8 m². In Bad Köstritz betrug er 1995 31,48 m². Als Zielgröße wird für Bad Köstritz ein Wert von 38,0 m² der allgemeinen Prognose herangezogen. Dies entspricht einer Wohnungsflächenzunahme von 20,7 %! Diese Annahme ist gerechtfertigt, da erfahrungsgemäß die Wohnflächen in dörflichen Siedlungen bzw. Kleinststädten höher sind als in Ballungsräumen mit einem höheren Anteil an Wohnungen in Geschossbauweise. Die umfangreiche Bautätigkeit, v.a. von Einzelhäusern, hat in Bad Köstritz bereits zu einer erheblichen Zunahme der Wohnfläche je Einwohner geführt.

Der s.g. Nachholbedarf von Wohnungsfläche führt dabei in Bad Köstritz zu unterschiedlichen Entwicklungen. Generell ist der Anteil, der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen mit 37,47 % im Vergleich zu anderen Gemeinden als gering zu bezeichnen (z.B. Auma: 51,7 %; Bethenhausen 85 %), wobei dieser Anteil in den ländlich geprägten Ortsteilen (Gleina, Pohlitz und Reichardtsdorf) höher ist als in der Kernstadt Bad

Köstritz. Entsprechend unterschiedlich wirkt sich auch der Nachholbedarf an Wohnfläche aus. In den dörflichen Ortslagen mit einem hohen Eigentümeranteil führt der zunehmende Wohnflächenbedarf weniger zu Neubauten als vielmehr zu Wohnungszusammenlegungen, zum Anbau an bestehende Gebäude bzw. zum Ausbau nicht mehr benötigter ehemaliger, v.a. landwirtschaftlicher Gebäudeteile. Im städtisch geprägten Bad Köstritz manifestiert sich der erhöhte Wohnflächenbedarf dagegen v.a. in Neubauten, da die Möglichkeiten des Anbaus bzw. der Nutzung anderer Gebäudeteile hier nur begrenzt bestehen. Der relativ geringe Eigentümeranteil in Bad Köstritz führt dabei zusammen mit dem Bestreben zur Eigentumbildung (s.a. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zum Bedarf an Neubauf Flächen zur Deckung des erhöhten Wohnflächenbedarfes.

Belegungszahl je Wohnung

Neben dem Wohnflächenbedarf je Einwohner ist für die Ermittlung des Wohnungs- und damit des Wohnbauflächenbedarfes die Belegungszahl je Wohnung von Bedeutung. Dabei gibt das Statistische Bundesamt mit Stand vom 13. August 2003 für das gesamte Bundesgebiet eine Belegungszahl von 2,2 Personen/Wohneinheit an. Für die Neuen Bundesländer wird eine Belegungszahl von 2,1 Personen/Wohneinheit genannt, jedoch mit fallender Tendenz. Hierin spiegelt sich auch die fortschreitende Änderung der Sozial- und Gesellschaftsstruktur verbunden mit einer Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten wieder. Dieser allgemeine Prozess einer Abnahme der Belegungszahlen erfolgt auch in Bad Köstritz. Im Rahmen der weiteren Berechnungen wird von einer Abnahme der Belegungszahl von 2,36 auf 2,1 Einwohner/Wohnung von 1995 bis 2020 ausgegangen. Während für die Neubaugebiete v.a. mit jüngeren Familien ein höherer Wert anzusetzen ist, führt die zunehmende Überalterung andererseits zu einer Zunahme der 1 und 2-Personen-Haushalte.

	Bad Köstritz 1995	Bad Köstritz 2020
Einwohnerzahl	3.547	4.002
Wohnfläche / Einwohner	31,48 m ²	38,00 m ²
Einwohner / Wohnung	2,36	2,1
Gesamtwohnfläche	111.659 m ²	152.076 m ²
durchschnittliche Wohnungsgröße	74,3 m ²	79,8 m ²
Anzahl der Wohnungen	1.503	1.906

Dieser rechnerisch ermittelte Wohnflächenbedarf von 1995 bis 2020 bestätigt sich in der Bautätigkeit der vergangenen Jahre. Der zu erwartende Nachholbedarf führt auch weiterhin zu einer Nachfrage nach Neubauf Flächen in Bad Köstritz selbst aber auch in den Ortsteilen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch bei der o.g. Bevölkerungsprognose ein, wenn auch geringer, Bedarf an Wohnbauflächen besteht.

Wohnungsbestand und Wohnbauflächenpotenzial

Wohnungsbestand

Da seit 1995 keine Wohnungszählung mehr erfolgte, kann der gegenwärtige Wohnungsbestand nur aus den vorliegenden Angaben von Bau- und Abrissgenehmigungen für Wohnungen und aus bekannten Wohnungszusammenlegungen ermittelt werden. Von der Verwaltung der Stadt Bad Köstritz werden folgenden Angaben für den Zeitraum 1995 – 2004 (31.12.2004) gemacht:

Baugenehmigungen	
Baugenehmigungen Wohnungsbau	253 WE
genehmigungspflichtige Um- und Ausbauten	70
Baugenehmigungen Gewerbe	62
Wochenendhäuser	9
Abrissgenehmigung Wohnungsbau	33 WE

Aus diesen Angaben sowie den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnraumzählung ergibt sich folgender Wohnungsbestand zum 31.12.2004 für die Stadt Bad Köstritz:

Wohnungsbestand Bad Köstritz 2004	
genutzte Wohnungen 1995	1.503
Leerstand 1995 (umfasst auch Gebäude mit bautechnischen Mängeln)	+ 80
Neubau	+ 253
Abriss von Wohneinheiten	- 33
nutzbarer Wohnungsbestand: 31.12.2004	1.803

Die Ermittlung des Wohnungsbestandes ergab für die Stadt Bad Köstritz entsprechend den o.g. Erläuterungen eine Anzahl nutzbarer Wohnungen zum 31.12.2004 von ca. 1.803. Für 2020 (Planungshorizont des Flächennutzungsplanes) wird ein Bedarf an Wohnungen von 1.906 (Differenz: 103 WE) angegeben. Bei einem Ansatz von 500 m²/Wohneinheit entspricht diese Differenz einer Baufläche von 5,15 ha. Der angenommene Wert von 500 m² berücksichtigt dabei u.a., dass neben Einfamilien- auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen und des Weiteren auch Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Erschließung in diesem Flächenansatz enthalten sind.

Wohnbauflächenpotenzial

Vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist zu prüfen, in welchem Umfang der Bedarf durch vorhandene Potenzialflächen gedeckt werden kann. Hierzu gehören sowohl Flächen in genehmigten Plangebieten (Bebauungspläne, V+E-Pläne etc. i.S.d. § 30 BauGB) als auch Baulücken im s.g. Innenbereich (§ 34 BauGB).

Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz steht somit gem. folgender Tabelle gegenwärtig ein Wohnbauflächenpotenzial im Umfang von 2,73 ha zur Verfügung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann damit in Bad Köstritz zum Teil durch vorhandene Baulücken gedeckt werden. Dies betrifft neben Bad Köstritz selbst auch die Ortsteile Gleina, Reichardtsdorf und Pohlitz:

Wohnbauflächenpotenzial	Fläche W (ha)	Fläche MI (ha)	Fläche MD (ha)	Summe (ha)
anrechenbar	100 %	50 %	33 %	
verfügbare Flächen in genehmigten Plangebiet Plangebiet „Am Rosenhügel“	1,40			1,40
Plangebiet „Birkenhain“	0,07			0,07
Plangebiet „Sommerleithe/Kuxberg“	0,26			<u>0,26</u>
				<u>1,73</u>
Baulücken in Bad Köstritz (§ 34 BauGB)				
Bad Köstritz	1,56	0,18		1,65
Gleina	0,35		0,52	0,61
Pohlitz	0,56		0,10	0,52
Reichardtsdorf			0,73	<u>0,24</u>
Summe der verfügbaren Flächen				<u>3,02</u>
Es wird angenommen, dass nur 33 % der Baulücken bis 2020 aktivierbar sind (fehlendes Verkaufs- oder Bauinteresse der Eigentümer): $3,02 \times 0,33 =$				<u>1,00</u>
verfügbare Wohnbauflächen bis 2020				<u>2,73</u>

Gleina: Zur Festlegung und Erweiterung des Innenbereiches von Gleina wurden die entsprechenden Satzungen (Klarstellung- und Ergänzungssatzung beschlossen). Vorhandene bebaubare Flächen stehen in Gleina v.a. im Nordosten des Ortsteiles zur Verfügung. Die hier vorhandenen Potenzialflächen sollten daher vor einer Neuausweisung von Baugebieten in Gleina bebaut werden. Sie sind ausreichend, um den absehbaren Bedarf zu decken. Zudem ist bei allen Vorhaben der vorhandene landschaftstypische Ortscharakter von Gleina zu berücksichtigen, so dass im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Flächen für eine Wohnhausbebauung zur Verfügung bereitgestellt werden.

Reichardtsdorf: Für Reichardtsdorf wurde analog Gleina eine Klarstellungssatzung erlassen, die den Innenbereich festlegt. Im Innenbereich gelten bei Baugenehmigungen die Vorschriften des § 34 BauGB, so dass mit Ausnahme von gesetzlich geschützten Biotopen eine Bebauung innerhalb der Satzungsgrenzen möglich ist. Es stehen somit in Reichardtsdorf v.a. im Nordosten des Ortsteiles noch Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Auf die Darstellung weiterer Bauflächen kann daher in Reichardtsdorf verzichtet werden.

Pohlitz: Der ursprüngliche dörfliche Charakter von Pohlitz wurde durch die ausgedehnte Bebauung in südliche Richtung bereits aufgelöst und ist nur noch im alten Dorfkern erhalten geblieben. In Pohlitz selbst stehen gegenwärtig noch zahlreiche Flächen für eine Bebauung zur Verfügung (z.B. nördlich der Straße „Am Weinberg“, südwestlich der Straße „Am großen Stein“ und westlich der „Elsterstraße“).

Zur langfristigen Bedarfsdeckung sind weitere Flächen für eine Wohnbebauung im Flächennutzungsplan in einem Umfang von 2,42 ha vorzusehen. Darüber hinaus muss die Stadt Bad Köstritz im Rahmen einer Angebots- und Alternativenplanung in begrenztem Umfang weitere Flächen für eine Wohnbebauung vorsehen, da im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht sichergestellt werden kann, dass die vorgesehenen Bauflächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Entsprechende Darstellungen erfolgen im Flächennutzungsplan im Umfang von 1,24 ha.

Wohnbaufläche „Am Weinberg“ (OT Pohlitz): Die Straße „Am Weinberg“ ist auf der Südseite weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. Die nördliche Straßenseite ist dagegen mit einer Ausnahme im Nordwesten unbebaut und soll bis 2020 für eine Bebauung genutzt werden können. Entsprechend der Prägung auf der Straßensüdseite wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Flächengröße: 0,60 ha

Wohnbaufläche „Am großen Stein“ (OT Pohlitz): Südlich der Bebauung am Weinberg befinden sich die Flächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Es ist vorgesehen diese Fläche ebenfalls für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen (Aufstellungsbeschluss liegt vor): Flächengröße: 1,10 ha

Wohnbaufläche westlich Werner-Sylten-Straße (Bad Köstritz): Die vorhandene Wohnbebauung westlich der Werner-Sylten-Straße (teilweise B-Plan „Birkenhain“) soll in und westliche Richtung geringfügig (jeweils 50 m) erweitert werden. Flächengröße: 0,87 ha

Wohnbaufläche östlich Werner-Sylten-Straße (Bad Köstritz): Nördlich der Bebauung an der Deegenstraße schließt sich eine lockere Bebauung mit großen Freiflächen an. Durch die bereits vorhandene Erschließung in der Werner-Sylten-Straße sowie die Bebauung auf der westlichen Straßenseite der W-Sylten-Straße bieten sich günstige Voraussetzungen für eine abschließende Wohnbebauung.

Flächengröße: 0,85 ha

Mischgebiet westlich Silbitzer Straße: Im Norden der Bebauung des OT Pohlitz befindet sich eine ca. 0,17 ha große unbebaute Fläche zwischen der Silbitzer Straße und der östlich angrenzenden Bebauung. Die Fläche soll entsprechend der angrenzenden Nutzung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden und für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden, wobei ein Anteil von ca. 33 % (für eine Wohnbebauung) angerechnet wird. Flächengröße 0,17 ha

Zusammenfassend ergeben sich folgende Eckpunkte für den Wohnbauflächenbestand und –bedarf

genutzter Wohnungsbestand 1995	1.503	
nutzbarer Wohnungsbestand 2004 (berechnet)	1.803	
Wohnungsbedarf 2020 (prognostiziert)	1.906	
fehlender Wohnraum / Wohnbauflächenbedarf 2020	103	5,15 ha
verfügbares Wohnbaupotenzial		2,73 ha
Darstellung neuer Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung		2,42 ha
Angebot- und Alternativenplanung		1,24 ha

6.2.2 Gemischte Bauflächen

Während bereits schon heute in Bad Köstritz und z.T. auch in einzelnen Ortsteilen die Wohnnutzung im Vordergrund steht, ist in anderen Bereichen die typische Mischung unterschiedlicher Nutzungsformen erhalten geblieben. Dabei ist zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung einerseits (Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO) sowie zwischen Wohnen, gewerblicher und land-/forstwirtschaftlicher Nutzung andererseits (Dorfgebiete i.S.d. § 5 BauNVO) zu unterscheiden.

In allen Ortsteilen, sogar in Bad Köstritz selbst, ist heute die dörfliche Nutzungsstruktur wenigstens zum Teil noch zu erkennen, auch wenn nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Zahlreiche Vierseitenhöfe, Scheunen und Ställe in allen Ortsteilen belegen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben haben sich Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen ent-

wickelt. Nach dem II. Weltkrieg gingen die einzelnen Landwirtschaftsbetriebe weitgehend in den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften auf. Zahlreiche Ställe und Scheunen wurden nicht mehr genutzt. Nach 1989 wurde die landwirtschaftliche Nutzung wieder an einzelnen Standorten aufgenommen. In allen Ortsteilen und auch in Bad Köstritz befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, deren Hofstellen in den Ortsteilen selbst liegen. S.g. Aussiedlerhöfe sind nicht vorhanden. Gegenwärtig existieren 18 Landwirtschaftsbetriebe incl. der Gartenbaubetriebe im Gebiet der Stadt Bad Köstritz. In direkter räumlicher Nachbarschaft zu den Landwirtschaftsbetrieben finden sich Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe, die teilweise neu entstanden sind bzw. die sich aus den ehemaligen Agrarbetrieben ausgegliedert haben. Die Palette der Gewerbebetriebe in den einzelnen Ortsteilen reicht von nichtstörenden bis hin zu störenden Betrieben (KFZ-Betriebe, Bauschlosser etc.). Neben den gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen dienen alle Ortsteile zusätzlich dem Wohnen, wobei die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Vordergrund steht. In den Ortsteilen entstanden zudem in vorhandenen Baulücken Neubauten (v.a. Einzelhäuser). Andererseits bestehen Probleme durch ungenutzte Gebäude. Ungelöste Eigentumsverhältnisse, mangelnder Raumbedarf der Eigentümer bzw. die fehlenden finanziellen Möglichkeiten führen zum Leerstand bis hin zum Verfall der vorhandenen Gebäudesubstanz.

Im Gegensatz zu den oben skizzierten Dorfgebieten stehen die Mischgebiete im Stadtgebiet von Bad Köstritz und Pohlitz-Bahnhof. Es handelt sich um Gebiete, die neben dem Wohnen der gewerblichen Nutzung dienen. Diese Gebiete haben sich meist im Umfeld der Gewerbestandorte z.B. in der Elsteraue bzw. um den Bahnhof Bad Köstritz entwickelt bzw. sind entsprechend geplant worden. Anders verhält es sich mit den Mischgebieten, die aus den Dorfgebieten durch den „Verlust“ der dritten Nutzungsart (Landwirtschaft) entstanden sind, z.B. entlang der Straße nach Reichardtshausen. Gegenwärtig besteht zudem die Tendenz, dass sich die Mischgebiete allmählich zu allgemeinen Wohngebieten entwickeln.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Abrundung der Ortslage im Norden von Pohlitz durch die Erweiterung des Dorfgebietes vor. Die Fläche mit einem Umfang von 0,17 ha wird entsprechend dargestellt. Ein darüber hinausgehender Bedarf an der Neuausweisung von Mischgebieten besteht nicht. Die vorhandenen gemischten Bauflächen erlauben eine ausreichende Entwicklung. Für eine Nachverdichtung stehen Baulücken zur Verfügung. Wie sich am Beispiel des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „An der Elsteraue“ zeigt, ist eine Umsetzung geplanter Mischgebiete heute kaum noch realistisch (kein Bedarf an einer gemischter Nutzung). Dieses Mischgebiet wurde komplett mit Wohnhäusern bebaut, so dass eine Umsetzung des Bebauungsplanzieles, der Entwicklung eines Mischgebietes, heute nicht mehr möglich ist.

In den allgemeinen Wohngebieten sind auch nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 BauNVO ohnehin zulässig, so dass nicht zwangsläufig eine gewerbliche Nutzung die Darstellung eines Mischgebietes erfordert. Bei größeren Erweiterungen oder Neuansiedlungen von gewerblichen Betrieben sollen die vorhandenen Gewerbegebiete genutzt werden. Auf diese Entwicklung wurde mit der Sanierung und Bereitstellung von Flächen am Gewerbestandort Heinrichshall bereits reagiert.

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfolgen die Darstellungen der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan. In den einzelnen Ortsteilen soll auch weiterhin, wenn auch nur zum Teil, eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung (MI) bzw. Wohnen, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung (MD) möglich sein. Damit soll die Charakteristik der Ortslagen erhalten bleiben und der Entwicklung von reinen „Wohndörfern“ entgegen gewirkt werden. Es wird zudem sichergestellt, dass auch Landwirtschafts-/Gartenbaubetriebe und Gewerbeunternehmen mit nicht erheblich störenden Produktionsprozessen, Entwicklungsmöglichkeiten in den einzelnen Ortslagen gegeben werden. Für Aussiedlungen oder größere Erweiterungen werden den Gewerbebetrieben außerhalb der Ortslagen gewerbliche Bauflächen in Heinrichshall (Bad Köstritz) zur Verfügung gestellt. Die Darstellung von Dorfgebieten erfolgt ausschließlich für die Bereiche, an denen gegenwärtig landwirtschaftliche Betriebe gem. Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Zeulenroda vorhanden sind. Dabei ist es gleichgültig, ob es sich um Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe handelt. Da die Stadt Bad Köstritz diese Betriebe erhalten und ggf. Erweiterungen unterstützen will, werden die Betriebsstätten in den dörflichen Ortslagen mit ihrem Umfeld als Dorfgebiet (MD) dargestellt, wie z.B. in Gleina und Pohlitz nicht.

gemischte Bauflächen – Flächenstatistik gem. Darstellungen im Flächennutzungsplan (Angaben in ha)

Mischgebiete: bebaute Bereiche insgesamt (Bestand in § 30 und § 34er Bereich)	14,94		
Potenzial mit bestehendem Baurecht	0,18	davon Baulücken gem. § 34 BauGB	0,18
		davon Baurecht gem. § 30 BauGB (freie Flächen in B-Plangebieten)	0
neue Ausweisungen gem. Flächennutzungsplan	0		
Dorfgebiete: bebaute Bereiche insgesamt (Bestand in § 30 und § 34er Bereich)	17,06		
Potenzial mit bestehendem Baurecht	1,35	davon Baulücken gem. § 34 BauGB	1,35
		davon Baurecht gem. § 30 BauGB (freie Flächen in B-Plangebieten)	0
neue Ausweisungen gem. Flächennutzungsplan	0,17		
Summe der Misch-/Dorfgebiete		Summe verfügbare Bauflächen	

6.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen werden in Gewerbe- und Industriegebiete untergliedert. Beide Gebietsarten dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass Industriegebiete vorwiegend von Gewerbebetrieben genutzt werden sollen, die auf Grund ihrer Immissionen in anderen Baugebieten, also auch Gewerbegebieten unzulässig sind. Im Gebiet von Bad Köstritz befinden sich sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete.

Die Stadt Bad Köstritz verfügt gegenwärtig über mehrere als Gewerbe- und Industriegebiete dargestellten Bauflächen, die sich mit Ausnahme des Standortes der Brauerei im Ortsteil Pohlitz befinden. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Kommunen existieren in Bad Köstritz keine großflächigen Industriebrachen. Vielmehr sind größere Betriebe nach 1989 in Bad Köstritz erhalten geblieben und konnten sich zwischenzeitig am Markt behaupten. Diese Betriebe, u.a. die Schwarzbierbrauerei und das Chemiewerk, nutzen ihre angestammten Standorte, so dass diese Flächen nicht brachgefallen sind. Ein weiteres Gewerbegebiet liegt zwischen der Bahn und der Elsterstraße. Bereits 1991 wurde der Bebauungsplan für ein neues Gewerbegebiet in der Elsteraue (Gewerbegebiet „Elsteraue“) rechtskräftig. Das Gebiet ist inzwischen weitestgehend belegt. Insgesamt weisen die Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Köstritz eine gute Auslastung auf.

Die vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt Bad Köstritz sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Name, Lage	Fläche	Nutzungsart	Bemerkung
Schwarzbierbrauerei	6,8 ha	GE	Weiternutzung des angestammten Brauereistandortes
Heinrichshall	20,9 ha	GI	Weiternutzung des traditionellen Standortes des Chemiewerkes Bad Köstritz GmbH, zusätzliche Ansiedlung neuer Betriebe
Gewerbegebiet Elsterstraße	5,2 ha	GE	Weiternutzung eines vorhandenen Gewerbegebietes
Gewerbegebiet „Elsteraue“	8,3 ha	GE	Baurecht durch Bebauungsplan, weitestgehend belegt
Gewerbegebiet Bahnhof	0,6 ha	GE	Weiternutzung eines vorhandenen Gewerbegebietes zwischen Bahn- und Werkbahnanlagen und B 7

Die vorhandenen Gewerbegebiete konzentrieren sich auf den Ortsteil Pohlitz. Vor allem die verkehrsgünstige Lage des Industriegebietes Heinrichshall mit seinem direkten Anschluss an die B 7 und an die Bahnstrecke Gera- Leipzig ist als Standortvorteil zu sehen.

Erweiterungen der Gewerbegebiete sind z.T. nicht möglich bzw. gegenwärtig nicht erforderlich, da noch Flächen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Gera (u.a. am Standort Langenberg) noch Flächen in unmittelbarer Nähe von Bad Köstritz ebenfalls genutzt werden können, s.a. Ziel 11.6.1.3 des RROP-OT: „Die Festsetzungen von Gewerbeflächen für Neuansiedlungen in den Unter- und Kleinzentren sollen hinsichtlich der Größe und überörtlicher Bedeutung im Wesentlichen auf den Bedarf des Verflechtungsraumes orientiert werden“

Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbe- und Industriebetriebe

Name, Lage	Nutzungsart	Bemerkung
Schwarzbierbrauerei	GE	Erweiterung durch die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sowie den Mühlgraben nicht möglich
Heinrichshall	GI	Eine Erweiterung des Industriegebietes ist bei Bedarf sowohl in nördliche (Bereich Halden) als auch in östliche Richtung (z.Zt. Landwirtschaft) bei Bedarf möglich. Im westlichen Bereich ist hierzu ein Haldenabtrag erforderlich. → vorrangiges Entwicklungsgebiet

Gewerbegebiet Elsterstraße	GE	Erweiterung auf Grund des bestehenden Überschwemmungsgebietes nicht möglich und sinnvoll → langfristig keine Erweiterung geplant
Gewerbegebiet „Elsteraue“	GE	Erweiterung auf Grund des Überschwemmungsgebietes sowie der anschließenden Wohnbebauung und des Altarmes nicht möglich → langfristig keine Erweiterung geplant
Gewerbegebiet Bahnhof	GE	→ Erweiterung durch Begrenzung (Bahnlinie, B 7) nicht möglich
neue Planung: Fläche zwischen Bahnanlage und geplanter B 7		Bei einem Bedarf und nach Entlassung aus dem Überschwemmungsgebiet kann die Fläche zwischen der geplanten B 7 im Westen und der Bahnlinie im Osten sowie der bestehenden B 7 im Süden einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. → z.Zt. keine entsprechende Darstellung durch vorhandenes Überschwemmungsgebiet möglich

6.2.4 Sonderbauflächen

Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz bestehen Nutzungsformen, die sich von den klassischen Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen i.S.d. §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Sie zeichnen sich teilweise durch eine charakteristische Art der Bodennutzung bzw. durch eine spezifische bauliche Prägung aus. Zu diesen Flächen zählen in Bad Köstritz folgende Bereiche: Ein Bedarf an weiteren Sonderbauflächen ist zur Zeit nicht absehbar.

Lage	Erläuterung der Sondergebiete	Fläche
Sondergebiet „Thüringer Landesfeuerwehr- und Katastrophenschutzschule“	Im Norden der Ortslage Pohlitz befindet sich die Thüringer Landesfeuerwehr- und Katastrophenschutzschule mit ihren baulichen Anlagen, u.a. einem Internat mit 86 Betten sowie Ausbildungsräumen. Hinzu kommen technische Einrichtungen: Fahrzeughallen mit 12 Stellplätzen, Kfz-Wartungs- und Waschküche, Schlauch- und Übungsturm und einem Pumpenprüfstand. Im Jahr 2005 wurde eine neue Freiübungsfläche fertiggestellt. Die fortlaufenden Sanierungsmaßnahmen belegen, dass vom langfristigen Fortbestand der Anlage auszugehen ist.	3,6 ha
Sondergebiet „Kreisstraßenmeisterei“	Südlich der Ortslage Pohlitz befindet sich die Kreisstraßenmeisterei mit ihren Funktionsgebäuden. Die Flächen werden bereits seit etlichen Jahren für diesen Zweck genutzt. Sie befinden sich im abgebauten Bereich des Bergwerkseigentums.	1,0 ha
Sondergebiet „Gaststätte“	Im Westen von Bad Köstritz unmittelbar an der L 1075 befindet sich eine Gaststätte mit Beherbergungsmöglichkeiten. Das Sondergebiet wurde mittels eines Bebauungsplanes rechtswirksam festgesetzt.	0,3 ha
Sondergebiet „Tennisanlage“ Gleina	Es ist vorgesehen, den genehmigten V+E-Plan für das Vorhaben aufzuheben, so dass keine Darstellung im FNP erfolgt.	
Sondergebiet „Sportpark“	Es ist vorgesehen, den Geltungsbereich des Planes zu verkleinern und die Fläche als Grünfläche darzustellen	
Summe der Sondergebietsflächen (Bestand)		ha

6.3 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen umfassen die Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählen in Bad Köstritz z.B. Schulen, Kirchen, Sporthallen sowie soziale Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime, Kindergarten), Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Feuerwehr. Im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt weitestgehend eine flächige Darstellung der vorhandenen sozialen und kommunalen Einrichtungen. Ergänzend werden Einzelsymbole zur Verdeutlichung der Nutzung verwendet, da eine räumliche Abgrenzung maßstabsbedingt nicht immer möglich ist.

Die Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren hat auch in Bad Köstritz und seinen Ortsteilen zu erheblichen Änderungen in der Ausstattung und Verteilung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Stadtgebiet geführt. Die öffentliche Verwaltung und auch die Schulen konzentrieren sich heute auf Bad Köstritz. Ebenso finden sich die sozialen Einrichtungen mit örtlicher und überörtlicher Funktion in Bad Köstritz, wie z.B. das Alten- und Pflegeheim und die Seniorenresidenz. Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass bei einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl (s.o.) weitere soziale Einrichtungen mit Einrichtungen benachbarter Gemeinden vereinigt bzw. geschlossen werden. Andererseits ist die Stadt Bad Köstritz bemüht, die dörflichen Strukturen mit ihrer sozialen Infrastruktur in den einzelnen Ortsteilen zu erhalten. So wird beispielsweise der Erhalt der einzelnen Feuerwehren durch die Sanierung bzw. den Neubau von Feuerwehrgerätehäusern unterstützt. Diese Einrichtungen haben zusätzlich zu ihrer eigentlichen Funktion der Brandbekämpfung auch wichtige soziale Aufgaben in Form der Feuerwehrvereine mit ihren Traditionsfesten.

Im Einzelnen finden sich in Bad Köstritz u.a. die folgenden Einrichtungen:

öffentliche Verwaltung: Stadt Bad Köstritz (auch erfüllende Gemeinde für Hartmannsdorf und Caaschwitz):

Die Verwaltung ist im Rathaus der Stadt Bad Köstritz (ehem. Palais) untergebracht. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Verwaltung ist nicht geplant. Andere Fachverwaltungen haben ihren Sitz nicht im Gebiet der Stadt Bad Köstritz.

Schulen: In Bad Köstritz befinden sich zwei Schulen, eine Grundschule mit angeschlossenem Hort in der Schulstraße und die Regelschule in der Werner-Sylten-Straße. Letztere wird zusätzlich zu den Schülern von Bad Köstritz auch von Schülern der Gemeinden Kraftsdorf, Hartmannsdorf und Caaschwitz besucht. Als weiterführende Schule stehen zudem die Gymnasien in Gera zur Verfügung. Während die Grundschule über eine eigene Sporthalle verfügt, nutzen die Schüler der Regelschule die Sporthalle am Stadion. Die Standortplanung für Schulen sieht den Fortbestand beider Schulen in Bad Köstritz vor. Es muss jedoch mittelfristig berücksichtigt werden, dass mit einer abnehmenden Einwohnerzahl und einem zunehmenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung auch die Schülerzahlen sinken werden, was sich wiederum auf den Bedarf von Bildungseinrichtungen auswirken kann.

Die heutige Regelschule beherbergte bis zum Ende der 30iger Jahre eine Lehranstalt für Landwirte und Gärtner und begründet die gärtnerische Tradition von Bad Köstritz mit.

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude: Kirchen befinden sich sowohl in Bad Köstritz als auch in den Ortsteilen Gleina, Pohlitz und Reichardtsdorf.

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Verschiedene soziale Einrichtungen sowohl für Jugendliche als auch für Senioren haben ihren Standort in Bad Köstritz. Hierzu gehört ein neu errichteter Kindergarten (Kindergarten „Bummi“) mit 144 Plätzen am Rosa-Luxemburg-Ring. Weiterhin besteht in der Eleonorenstraße ein Kinderheim in Trägerschaft der Diakonie. In der Werner-Sylten-Straße, am Standort des ehemaligen Kulturhauses wurde das Altenpflegeheim „Seniorenresidenz Karlskorna“ mit 149 Plätzen errichtet. Im August 2003 wurde zusätzlich in der Hergerstraße ein Gebäudekomplex für betreutes Wohnen (49 Wohneinheiten) mit angeschlossenem Tagespflegezentrum errichtet. Kureinrichtungen sind in Bad Köstritz z.Zt. nicht vorhanden.

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Die Stadt Bad Köstritz verfügt mit der Forschungs- und Gedenkstätte „Heinrich-Schütz-Haus“ über ein überregional bedeutendes Museum, das erhalten und ausgebaut werden soll. Weiterhin ist das Haus des Gastes mit der Bad-Köstritz-Information und der Bibliothek in der Julius-Sturm-Straße (im FNP nicht dargestellt) sowie das Palais zu erwähnen, in denen auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Im Haus des Gastes soll des Weiteren ein Dahliemuseum eingerichtet werden. Über ein zentrales Veranstaltungsgebäude verfügt Bad Köstritz nicht.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: In Bad Köstritz befinden sich zahlreiche Sportanlagen (s.a. Grünflächen), u.a. auch zwei Sporthallen. Die kleinere Sporthalle mit einer Fläche von 177 m² gehört zur Grundschule. Die Größere befindet sich im Sportkomplex „Am Sommerbad“. Sie wird gegenwärtig saniert und steht sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport zur Verfügung. Obgleich in der Stadt Bad Köstritz theoretisch ein rechnerischer Fehlbedarf an Hallenflächen besteht (Stellungnahme des Landkreises Greiz v. 07.04.2005) wird seitens der Stadt keine Fläche für einen Hallenneubau vorgehalten. Vielmehr ist es Ziel der Stadt, die vorhandenen Sporthallen entsprechend den heutigen Anforderungen zu unterhalten und bedarfsgerecht auszustatten.

Feuerwehr: Im Flächennutzungsplan wird der Standort der Feuerwehr im Eleonorental dargestellt. Die Feuerwehr in Bad Köstritz ist für die Stadt Bad Köstritz und die Ortsteile Gleina, Reichardtshaus und Pohlitz zuständig. Im Ortsteil Pohlitz befindet sich zudem die Thüringer Landesfeuerwehr- und Katastrophenschutzschule, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (s.o.) dargestellt wird.

Gesundheitswesen: In der Stadt Bad Köstritz befinden sich Praxen mehrerer Ärzte. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Gera.

Die langfristige Entwicklung der kommunalen Verwaltung als auch der sozialen Infrastruktur ist heute schwer abzusehen. Kommunalreformen werden sich im erheblichen Umfang auf die kommunale Verwaltung auswirken. Die soziale Infrastruktur wird entscheidend durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. So wurde die Postfiliale in Bad Köstritz inzwischen geschlossen. Die Aufgaben hat eine Postagentur übernommen. Planungen für weitere und neue Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs liegen in Bad Köstritz z.Zt. nicht vor. Da die Darstellung der Bauflächen sowohl in Bad Köstritz als auch in den einzelnen Ortsteilen ohnehin die Ansiedlung sozialer Einrichtungen (z.B. Altenwohnformen) erlaubt, ist eine entsprechende Darstellung geplanter sozialer Einrichtungen des Gemeinbedarfs entbehrlich.

6.4 Grünflächen

Wichtiger Bestandteil der Siedlungen sind die Freiflächen, die eine Siedlungsstruktur mitprägen und zum Teil der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Grünflächen sind in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet. Sie erfüllen im Gegensatz zu Landwirtschaftsflächen (u.a. Grünland) vor allem städtebauliche Funktionen. Die Grünflächen sind nach der Grundrichtung ihrer Nutzung zu differenzieren. Hierzu zählen u.a. Parkanlagen, Spielplätze, Kleingartenanlagen i.S.d. BKleingG, Friedhöfe, dörfliche und städtische Grünflächen. Im Flächennutzungsplan werden die Grünflächen nur dargestellt, wenn ihnen eine planerische Bedeutung zukommt. Generell können kleine Grünflächen auch innerhalb der Bauflächen entstehen bzw. vorhanden sein, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, da ihnen keine städtebauliche Bedeutung zukommt und sie daher Teile der umgebenden Bauflächen sind, wie z.B. die kleine Grünfläche an der Heinrich-Schütz-Straße gegenüber dem Rathaus.

Während in den größeren Städten vor allem ausgedehnte Park- und Friedhofsanlagen zu den prägenden Grünflächen gehören, sind es in der Stadt Bad Köstritz der Köstritzer Park und die ausgedehnten Kleingartenanlagen. Die Hangbereiche und das Tal der Weißen Elster sowie das Eleonorental sind bevorzugte Standorte von Kleingartenanlagen. Weitere historisch bedingte Grünflächen in Bad Köstritz sind die Parkanlagen und die auf den Gartenbau zurückgehenden Grünanlagen (z.B. Rosarium). Hervorzuheben ist dabei die ausgedehnte denkmalgeschützte Anlage des Köstritzer Parkes im Süden der Stadt.

Im Gegensatz zum Stadtgebiet Bad Köstritz stehen die ländlich geprägten Ortsteile Gleina, Reichardtshaus und Pohlitz. Hier bilden kleine Grünanlagen, z.T. in Verbindung mit einem Teich (Feuerlöschteich) die bestimmenden Grünflächen. Obwohl von geringer Ausdehnung sind sie wichtige städtebauliche Elemente und zu erhalten. Sie sind daher z.T. gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Dauerkleingärten / private Kleingärten: Im Flächennutzungsplan wird zwischen Dauerkleingärten i.S.d. Bundeskleingartengesetzes und privaten Kleingärten unterschieden. Sowohl Dauerkleingärten als auch private Kleingärten finden sich im gesamten Gebiet der Stadt Bad Köstritz. Die folgenden Kleingartenanlagen befinden sich im Gebiet der Stadt Bad Köstritz und werden entsprechend als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

- * Alter Bruch e.V.
- * Am Eichberg
- * Am Elstertal
- * Am kleinen Fuchsgraben
- * An der Bachwiese
- * Kleingartensparte Pohlitz
- * Sommerleithe 76 e.V.
- * Sommerleithe e.V.

Die große Anzahl der Kleingartenanlagen beruht neben der günstigen Lage im Tal der Weißen Elster auch auf der Nähe zur Großstadt Gera. Während die Häuser in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen meist über eigene Gärten verfügen, sind die Bewohner der Städte auf Gartenanlagen angewiesen, die sich daher meist im Umfeld der Städte befinden. Zusätzlich zu den Kleingartenanlagen existieren in Bad Köstritz weitere private Gartenanlagen. Private Kleingärten sind in ihrem Aufbau den Dauer-

kleingärten z.T. sehr ähnlich (z.B. im Umfeld des Kellerberges). Wie auch aus dem Plan ersichtlich wird, haben die Kleingärten zu einer starken Zersiedlung des Offenlandes geführt. Zum Schutz des Außenbereiches ist im Flächennutzungsplan keine Erweiterung der Gartenanlagen vorgesehen. Zur Zeit bestehen durch die Auslastung der Anlagen andererseits auch kaum Möglichkeiten eines Rückbaus.

Die im Bereich der Ortslagen zwischen der Bebauung vorhandenen Gärten sind dagegen Bestandteil der Bauflächen.

Sportplätze und Freibad: Der größte Sportkomplex in Bad Köstritz befindet sich im Norden der Stadt an der Weißen Elster. Er besteht aus einem Leichtathletikstadion („Köstritzer Werfertage“), das Freibad und einer kommerziell betriebenen Tennisanlagen. Ergänzt wird die Anlage durch eine Sporthalle (→ Gemeinbedarfsfläche). Eine weitere Sportanlage liegt westlich des o.g. Sportkomplexes auf einer Insel zwischen Mühlgraben und Weißer Elster. Die folgenden Angaben zum Sportstättenbestand und -bedarf wurden dem aktuellen Sport- und Spielstätten-Rahmenleitplan des Landkreises Greiz (Landkreis Greiz 2004) entnommen. Demnach besteht in Bad Köstritz z.T. ein erheblicher Sanierungsbedarf an den vorhandenen Anlagen (z.B. Sanierung der vorhandenen Leichtathletikanlagen) auf dem Sportplatz „Am Sommerbad“.

Hinsichtlich der Erweiterung bzw. des Neubaus von Sportanlagen und damit deren Berücksichtigung durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan sieht die Stadt Bad Köstritz die erste Priorität in der Erhaltung und Sanierung der vorhandenen Anlagen (s.o.), zumal Bad Köstritz ein Überangebot aufweist. Neue Sportanlagen sind folglich im größeren Umfang nicht erforderlich, so dass auch keine entsprechenden großflächigen Darstellungen erforderlich werden. Zudem stehen mit den verbleibenden Flächen im Bebauungsplan „SO Sportpark“ auch weiterhin Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Spielplätze: Die Stadt Bad Köstritz verfügt über mehrere Spielplätze, z.B. in Pohlitz. Hinzu kommen Kinderspielplätze, die in Verbindung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs bestehen (im Gelände der Grundschule bzw. des Kindergartens). Entsprechend der Sportstättenbestands- und -bedarfsermittlung (Landkreis Greiz 2004) wurde für alle Altersgruppen ein Spielstättenbedarf von 1,5 m²/Einwohner für die weiteren Planungen angesetzt. Demnach würde in Bad Köstritz im Jahr 2020 bei einer Einwohnerzahl von 4.002 ein Bedarf an Spielflächen von 6.003 m² bestehen. Auch wenn die Stadt Bad Köstritz diesen Bedarf nicht erfüllt, wurde auf die Darstellung weiterer neuer Spielplätze verzichtet. Ziel von Bad Köstritz ist es vielmehr, für die vorhandenen Spielplätze eine Qualitätssicherung und -steigerung (Pflege und Ausstattung) sicherstellen zu können.

Friedhöfe: Bad Köstritz und die einzelnen Ortsteile verfügen über Friedhöfe. Während in den Ortsteilen Gleina, Reichardtsdorf und Pohlitz die Einheit von Kirche und Friedhof erhalten blieb, erfolgte in Bad Köstritz eine Trennung. Der Friedhof befindet sich südlich der Kirche im Übergang zum Offenland. Eine Erweiterung der vorhandenen Friedhöfe ist auf absehbare Zeit nicht erforderlich.

dörfliche / städtische Grünflächen: Entsprechend den Zielen der Stadt Bad Köstritz und der Regionalplanung (Ziel 11.5.3), die sich mit den Vorschlägen des Landschaftsplanes decken, sollen die charakteristischen dörflichen und auch städtischen Grünflächen erhalten bleiben. Um die typischen Siedlungsstruk-

turen zu sichern, ist es teilweise sinnvoll, entstehende Baulücken zu schließen, um das Verhältnis bebauter und unbebauter Flächen zu erhalten. Andere freie Flächen innerhalb der Ortslagen sollten dagegen als typische dörfliche bzw. städtische Grünflächen erhalten bleiben und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Zu diesen Flächen gehören v.a. die Grünflächen zwischen den Sportanlagen und der Brauerei sowie die aus klimatischer Sicht bedeutende Grünfläche zwischen Eleonoren- und Schulstraße. Zu erwähnen sind weiterhin die dörflichen Grünanlagen in Pohlitz und Gleina.

6.5 Einrichtungen der Infrastruktur

6.5.1 Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen dargestellt, die dem überörtlichen Verkehr dienen sowie die Hauptverkehrszüge innerhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei zugleich um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes i.S.d. § 5 Abs. 4 BauGB. Dagegen werden die zahlreichen Erschließungsstraßen und auch die ländlichen Wege im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Straßenverkehr – überörtliche und örtliche Verkehrszüge

Der gesamte Planungsraum ist durch ein dichtes Netz von Straßen unterschiedlicher Kategorien erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Netz der Bundesfernstraßen erfolgt über die B 7. Die nächste Autobahnanschlussstelle zur BAB A 4 ist die Anschlussstelle Gera. Die BAB A 9 ist über die Anschlussstellen Eisenberg und Bad Klosterlausnitz zu erreichen. Das Gebiet der Stadt Bad Köstritz mit seinen Ortsteilen ist wie folgt verkehrsmäßig erschlossen:

Bundesstraßen (Straßenbaulastträger: Straßenbauamt Ostthüringen, Gera): Die B 7 (Gera – Eisenberg – Jena) durchzieht das Stadtgebiet von Süd nach Nord als Bahnhofstraße und Werner-Sylden-Straße. Durch die Bundesstraße sind die Bereiche des Industriegebietes und des Bahnhofes sowie das direkte Stadtgebiet Bad Köstritz angebunden.

Die gegenwärtige Trassenführung der B 7 führt vor allem in der Ortslage Bad Köstritz durch die Engstellen und ampelgesteuerten Kreuzungen zu Belastungen für die Bevölkerung. Hinzu kommt die trennende Wirkung einer stark befahrenen Bundesstraße. Zur Entlastung der Ortslage Bad Köstritz wurde ein Planfeststellungsverfahren zur Neutrassierung der B 7 geführt und zwischenzeitig abgeschlossen. Die planfestgestellte Trasse wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Mit dem Bau wurde zwischenzeitig begonnen

Landesstraßen (Straßenbaulastträger: Straßenbauamt Ostthüringen, Gera): Im Planungsraum verlaufen mehrere Landesstraßen, die z.T. zur Erschließung der Ortsteile beitragen:

- L 1075 Bad Köstritz – Bad Klosterlausnitz – BAB A 9
- L 2323 Bad Klosterlausnitz – Gera-Rubitz

Kreisstraßen (Straßenbaulastträger: Landratsamt Greiz): Zusätzlich zu den vorhandenen Bundes- und Landesstraßen verlaufen im Planungsraum zwei Kreisstraßen, die z.T. an das übergeordnete Straßennetz anbinden:

K 101 Bad Köstritz – Gera-Roben

K 131 L 2323 – Hartmannsdorf – Rüderdorf – Harpersdorf (L 1070)

Durch die geringe Belegung einerseits sowie die Funktion der Anbindung von Ortslagen an das übergeordnete Straßennetz sind keine Verlegungen von Kreisstraßen (z.B. Ortsumgehungsstraßen) notwendig und vorgesehen.

Gemeindestraßen (Straßenbaulastträger: Stadt Bad Köstritz): Die Erschließung von Stadt- und Ortsteilen erfolgt über das kommunale Straßennetz. Die Stadt Bad Köstritz ist für die Unterhaltung dieses Netzes verantwortlich und beabsichtigt, entsprechend den finanziellen Möglichkeiten, einzelne Abschnitte zu sanieren. Die Verlegung von Abschnitten ist nicht geplant. Von Bedeutung und daher im Flächennutzungsplan aufgenommen wurden die Anbindungen der Ortslagen Gleina und Reichardtsdorf, die Zufahrt zur Feuerwehr- und Katastrophenschutzschule sowie die Verbindung von der L 2323 über Dürrenberg nach Hartmannsdorf.

In Folge der Verlegung der Bundesstraße B 7 sowie veränderter Belegungszahlen sind Umstufungen einzelner Straßen jederzeit möglich.

Schienenverkehr

Durch das Gebiet der Stadt Bad Köstritz verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung die Trasse der Elstertalbahn von Saalfeld über Gera nach Leipzig. Die z.T. eingleisige Bahnverbindung wird bedient und soll auch weiterhin für den Schienenverkehr zur Verfügung stehen. In Bad Köstritz befindet sich zudem ein Haltepunkt der Bahn. Zusätzlich zu diesen Anlagen ist das Industrie- und Gewerbegebiet Heinrichshall (Chemiewerk) über ein Betriebsgleis an das Streckennetz der Deutschen Bahnen AG angebunden.

Rad- und Wanderwegenetz

Durch das Gebiet der Stadt Bad Köstritz verläuft in Nord-Süd-Richtung der überregional bedeutende Elsterfernradweg, der im Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Weitere Radwege bestehen entlang von Bundes- und Landesstraßen:

- B 7 von Bad Köstritz Richtung Eisenberg/Crossen
- B 7 in Bad Köstritz
- L 2323 Bad Köstritz – Gera/Thieschitz

Weiterhin sieht das vordringliche Radwegenetz entlang von Landesstraßen (THÜRINGER LANDESAMT FÜR STRAßENBAU 1999) einen Radweg von Bad Köstritz nach Bad Kosterlausnitz vor (Dringlichkeitsstufe C). Darüber hinaus bestehen zahlreiche kommunale und lokale Wander- und Radwege im Gebiet der Stadt Bad Köstritz. Hinzu kommt eine Wegekonzeption des Thüringer Forstamtes zur Nutzung von Waldwegen.

Obwohl der Bedarf an einheitlichen und abgestimmten Konzepten in den Bereichen Radfahren, Reiten und Wandern besteht, liegen zahlreiche sich zum Teil widersprechende Planungen vor, so dass an dieser Stelle auf eine entsprechende Darstellung bewusst verzichtet wird. Sobald in einem Konzept die unterschiedlichen Interessen (z.B. der Forstbehörde, Reiter und Radfahrer und der Naturschutzbehörden) abgestimmt vorliegen, soll dieses als informative Planung den Flächennutzungsplan ergänzen. Im Flächennutzungsplan werden daher ausschließlich die o.g. Radwege aufgenommen.

6.5.2 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist heute eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung einzelner Räume. Während die Entsorgung vor allem durch lokale Einrichtungen gesichert wird, erfolgt die Versorgung sowohl durch überregionale als auch lokale Versorgungsunternehmen.

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen, Anlagen, Leitungen oder Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung mit örtlicher sowie auch überörtlicher Bedeutung unabhängig von der Trägerschaft oder der Rechtsform des Trägers. Hierzu gehören Anlagen der Gas-, Wasser-, Wärme- und Elektrizitätsversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung. Die Ver- und Entsorgung umfasst im Wesentlichen die Energieversorgung (Elektro und Gas) sowie die Wasserver- und -entsorgung.

Überregionale Versorgungsleitungen und -einrichtungen:

Energieversorgung: Die überregionale Energieversorgung erfolgt gegenwärtig durch die Vattenfall Europe Transmission GmbH (ehemals VEAG, Berlin). Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes verlaufen keine Hochspannungsleitungen dieses Versorgungsträgers.

Ferngasleitung: Im Süden der Stadt Bad Köstritz verläuft in West-Ost-Richtung eine Ferngasleitung (FGL-DN 800) der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen Sachsen mbH. Die Leitung wird in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

Fernwasser: Für die Fernwasserversorgung in Thüringen ist die Thüringer Fernwasserversorgung zuständig. Entsprechend einer Stellungnahme der Thüringer Fernwasserversorgung (Reg.-Nr. D/55/05) vom 20.04.2005 befinden sich im Gebiet der Stadt Bad Köstritz keine Anlagen und Leitungen der Fernwasserversorgung.

Regionale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen

Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Eine vollständige Übernahme des gesamten Bestandes ist nicht erforderlich und nicht möglich.

Energieversorgung: Die Energieversorgung der einzelnen Abnehmer erfolgt vorwiegend durch die Thüringer Energie AG (TEAG). Das umfangreiche Leitungsnetz befindet sich v.a. im öffentlichen Verkehrsraum. In Bad Köstritz befinden sich zahlreiche Transformatorstationen, jedoch kein Umspannwerk der TEAG. An den vorhandenen 110kV-Freileitungen sind keine Veränderungen vorgesehen. Ebenso liegen keine Angaben zu neuen Trassen im Plangebiet vor. Vorgesehen ist jedoch, dass vorhandene Mittelspannungsnetz in den Jahren 2005 und 2006 teilweise zu erneuern.

Im Flächennutzungsplan wird nur die vorhandene 110kV-Leitung übernommen.

Gasversorgung: Das Stadtgebiet von Bad Köstritz sowie die Ortslage Pohlitz werden von der Gasversorgung Thüringen von Gera-Aga aus mit einer Hochdruckleitung mit Erdgas versorgt. Die Ortsteile Reichardtshausen und Gleina sind z.Zt. nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss ist auch nicht geplant.

Die vorhandene Hochdruckleitung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt. Das anschließende Leitungsnetz ist nicht Teil des Hauptversorgungsnetzes. Da es sich zudem weitestgehend im öffentlichen Verkehrsraum befindet, erfolgt keine Übernahme und Darstellung im Flächennutzungsplan.

regenerative Energien: Die Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen gewinnt vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit fossiler Brennstoffe und deren Auswirkungen auf das Weltklima immer mehr an Bedeutung. Der Gesetzgeber hat zum Teil durch entsprechende Gesetzesänderungen darauf reagiert (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB).

Windenergie: Im Gebiet der Stadt Bad Köstritz befinden sich keine Anlagen zur Nutzung der Windenergie. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich zudem kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Windenergieanlagen. Unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die Vorgaben des RROP-OT wird seitens der Stadt Bad Köstritz die Errichtung von Windkraftanlagen im Gebiet der Stadt abgelehnt.

Solarenergie/Photovoltaik: Vor dem Hintergrund der globalen Klimaänderungen sowie der Endlichkeit fossiler Brennstoffe, gewinnen regenerative Energiequellen immer mehr an Bedeutung (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Neben der Wasser- und Windenergie kommt der Solarenergie eine immer größere Relevanz zu. Entsprechend dem Ziel 10.2.4.5 des RROP-OT soll die aktive und passive Solarenergienutzung forciert werden. Die Stadt Bad Köstritz betrachtet diese Form der alternativen Energiegewinnung als Möglichkeit, ökologisch verträglich Energie zu gewinnen. Gegenwärtig wird die Solarenergie v.a. kleinflächig von privaten Hauseigentümern für den eigenen Bedarf genutzt. Großflächige Anlagen bestehen zur Zeit nicht und sind auch nicht geplant.

Telekommunikation: Im gesamten Gebiet der Stadt Bad Köstritz wurde nach 1990 ein modernes Telekommunikationsnetz aufgebaut. Zusätzlich befindet sich im Westen von Bad Köstritz eine überregionale Glasfasertrasse. Letztere wurde, obgleich sie sich weitestgehend im öffentlichen Verkehrsraum befindet, wegen seiner überregionalen Bedeutung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Wasserversorgung: Bad Köstritz ist Mitglied im Zweckverband Wasser/Abwasser „Mittleres Elstertal“ (Gera), der Betreiber der Versorgungsanlagen in der Stadt Bad Köstritz und in den Ortsteilen ist. Die Trinkwasserversorgung der einzelnen Stadtteile erfolgt wie folgt:

- * Reichardttsdorf: Versorgung von den Quellen Reichardttsdorf über das Pumpwerk Reichardttsdorf
- * Gleina: Versorgung aus den Quellen Gleina über eine Druckerhöhungsanlage
- * Bad Köstritz: Versorgung über einen Hochbehälter, der ebenfalls von den Quellen Reichardttsdorf mit Trinkwasser versorgt wird. Das Gewerbegebiet Heinrichshall wird vom Wasserwerk Langenberg aus versorgt.

Zusätzlich verläuft durch das Plangebiet eine Rohwasserleitung DN 400 vom Pumpwerk Caaschwitz nach Gera-Langenberg.

Im Flächennutzungsplan sind die druckbestimmenden Hochbehälter, Pumpwerke und Druckerhöhungsstationen übernommen worden. Um eine bessere Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen, werden nur die Hauptversorgungsleitungen der Trinkwasserversorgung dargestellt, sofern sie sich nicht im öffentlichen Verkehrsraum befinden.

Abwasserbeseitigung: Für die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls der Zweckverband in Gera zuständig. Sämtliches Abwasser der Stadt Bad Köstritz einschließlich des Ortsteiles Pohlitz und des Gewerbegebietes Heinrichshall wird zur Zentralkläranlage in Gera-Langenberg gepumpt. In den Ortsteilen Gleina und Reichardtsdorf besteht keine zentrale Abwasserreinigung bzw. Überleitung nach Bad Köstritz. Perspektivisch ist vorgesehen, die anfallenden Schmutzwässer der Kläranlagen in Gera zuzuführen. Mit der Realisierung dieser Vorhaben ist jedoch nicht mehr im Planungshorizont dieses Flächennutzungsplanes zu rechnen, so dass die Ortslagen Gleina und Reichardtsdorf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet werden (Bauflächen, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind). Auf eine Darstellung bzw. Übernahme des kompletten Abwasserkanalnetzes wird verzichtet. Dargestellt wird der zentrale Abwassersammler zur Kläranlage Gera-Langenberg mit dem zentralen Abwasserpumpwerk östlich des Stadions.

Abfallentsorgung: Der Abfallwirtschaftszweckverband (AWV) Ostthüringen ist der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz. Der Zweckverband verfügt über keine Deponien oder Anlagen der Abfallbehandlung im Gebiet der Stadt Bad Köstritz. Im Stadtgebiet befindet sich ein privater RecyclinHof in der Heinrich-Schütz-Straße (Darstellung als MI).

6.6 Wasserflächen

Unter dem Begriff Wasserflächen i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind die verschiedenen Oberflächengewässer und die Flächen für die Wasserwirtschaft subsummiert.

Im Flächennutzungsplan werden die Wasserflächen weitgehend aus den vorhandenen Kartierungen (s. Kap. 2.2) übernommen. Es handelt sich dabei einerseits um die Fließgewässer im Planungsraum, von denen vor allem die Weiße Elster (Gewässer I. Ordnung) und der Goldbach zu nennen sind. Letzterer prägt von Reichardtsdorf kommend das Eleonorental. Weiterhin befinden sich in Bad Köstritz zwei größere Altarme, die den ehemaligen Elsterlauf markieren. Für alle Gewässer II. Ordnung ist die Weiße Elster der Vorfluter. Hinzu kommen die Standgewässer sowohl in den Siedlungs- als auch im Außenbereich. Zu nennen sind z.B. die Teiche im Köstritzer Park und nördlich des Stadions. Sie sind ebenfalls teilweise Relikte des ehemaligen Elsterverlaufes. Unmittelbar unterhalb der Elsterbrücke der B 7 befindet sich ein Wehr, das zur Wasserversorgung eines Mühlgrabens (Brauerei) angelegt wurde. Mühlgraben und Weiße Elster haben eine Insel gebildet, die heute für sportliche Aktivitäten (→ Grünflächen) genutzt wird.

Den Fließgewässern kommt in Verbindungen mit den Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Flächen für die Landwirtschaft) und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der aktuellen Hochwasserproblematik und des Gesetzes zum vorbeugenden Hochwasserschutz gilt es nicht nur, die Überschwemmungsgebiete von einer Bebauung freizuhalten (i.S.d. § 31b WHG), sondern auch der Hochwasserentstehung zu begegnen. Daher wurden sowohl Auenbereiche der Weißen Elster als auch des Goldbaches als Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, um eine Retention im Oberlauf zu fördern und damit die Abflussgeschwindigkeit zu minimieren. Vor allem zum Schutz der Stadt Bad Köstritz selbst sind Retentionsflächen oberhalb der Engstelle an der Brücke der B 7 erforderlich. Seitens der Stadt Bad Köstritz wird da-

her vorgeschlagen, die Flächen des Köstritzer Parkes, die vor allem im Süden landwirtschaftlich genutzt werden, als Retentionsflächen für Hochwasserereignisse zu nutzen. Zudem ist es auch auf der Ostseite der Weißen Elster möglich, südlich des Altarmes den vorhandenen Elsterdamm zurück zu verlegen, um Retentionsflächen zu erhalten.

6.7 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

6.7.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Planungsraum der größte Flächennutzer. Ca. 58,3 % der Fläche von Bad Köstritz wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung i.S.d. § 201 BauGB wird neben dem Ackerbau auch die Wiesen- und Weidewirtschaft, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstbau verstanden. In Bad Köstritz überwiegt der Ackerbau vor allem im Bereich der Elsteraue, im Umfeld von Gleina sowie nördlich, westlich und südlich von Reichardtsdorf. Die Flächen um Reichardtsdorf sind ein Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion. Dabei erfolgt die Bewirtschaftung z.T. auf großen ausgeräumten Ackerschlägen. Zusätzlich ist das Plangebiet ein regionaler Anbauswerpunkt für gärtnerische Produkte sowie den Erwerbsobstbau (Streuobstwiesen).

Die landwirtschaftliche Produktion ist im Wesentlichen von den anstehenden Böden abhängig (s. Kap. 3.1). Aus dem ehemaligen im Gebiet wirtschaftenden Volksgut AGA ging die Reussische Güter AGA AG (Sitz Gera-Aga) hervor. Hinzu kommen mehrere Höfe als Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Des Weiteren bewirtschaften Betriebe aus anderen Orten Flächen im Gebiet von Bad Köstritz (Agrargenossenschaft Rüdersdorf). Der größte Flächenbewirtschafter ist die Reussischen Güter AGA KG, die ca. 480 ha in Bad Köstritz, Gleina, Pohlitz und Reichardtsdorf bewirtschaftet.

In der folgenden Tabelle sind die landwirtschaftlichen Betriebe in den einzelnen Ortsteilen aufgeführt. Es handelt sich dabei nicht um Angaben zu den genutzten Flächen, sondern um den Sitz des Betriebes (→ Darstellungen der Art der baulichen Nutzung „MD“ im Flächennutzungsplan).

Stadt Bad Köstritz	Name des Betriebes	Anschrift	Typ	Betriebszweig
Bad Köstritz	Gorschboth, Günter	Bahnhofstraße 50	Haupterwerb	Gartenbau
Bad Köstritz	Baumschule Deegen	Deegenstraße 1	Haupterwerb	Gartenbau
Bad Köstritz	Voigt, Romy	Eleonorenstraße 43a	Haupterwerb	Reiterhof
Bad Köstritz	Körner, Andre	Schillerstraße 8	Haupterwerb	Gartenbau
Bad Köstritz	Gartenbau „Paul Panzer“	Werner-Sylten-Straße 12	Haupterwerb	Gartenbau
Bad Köstritz	Geißler, Rudolf	Werner-Sylen Straße 13b	Haupterwerb	Gartenbau
Bad Köstritz	Geißler, Manfred	Werner-Sylten-Straße 15	Haupterwerb	Gartenbau
Bad Köstritz	Günzel, Frank	Bahnhofstraße 59	Kleinerzeuger	
Bad Köstritz	Danz, Armin	Pappelallee 3	Kleinerzeuger	
Bad Köstritz	Troche, Andreas	Berggasse 1	Nebenerwerb	
Bad Köstritz	Gambke, Hermann	Sommerleithe-Kuxberg 3	Nebenerwerb	Imker
Bad Köstritz	Kirmse, Michael	Werner-Sylten-Straße 14b	Nebenerwerb	Schafzucht
Gleina	Heidrich, Ronny	Gleina 2	Haupterwerb	
Gleina	Schauer, Johannes	Gleina 12	Kleinerzeuger	

Gleina	Kirmse, Erhard	Gleina 3	Kleinerzeuger	
Gleina	Panzer, Editz	Gleina 4	Kleinerzeuger	
Gleina	Krug, Jens	Gleina 6	Kleinerzeuger	
Gleina	Krämer, Dietrich	Gleina 42	Nebenerwerb	
Pohlitz	Sperhake, Jürgen	Gartenstraße 44	Haupterwerb	Gartenbau
Pohlitz	Panzer, Günter	Am großen Stein 7	Haupterwerb	Gartenbau
Pohlitz	Schade, Wolfgang	Dahlienstraße 47	Haupterwerb	Gartenbau
Pohlitz	Krischker, Torsten	Dorfstraße 10	Haupterwerb	
Pohlitz	Paul, Josef	Dorfstraße 11	Haupterwerb	
Pohlitz	Pandorf, Jürgen	Am großen Stein 9	Haupterwerb	Gartenbau
Pohlitz	Adler, Manfred	Silbitzer Weg 11	Kleinerzeuger	
Pohlitz	Härtling, Denis	Pohlitz 23	Nebenerwerb	
Pohlitz	Enke, Silke	Pohlitz 8	Nebenerwerb	
Pohlitz	Wildtierhaltung J. Krischker	Silbitzer Weg 10b	Nebenerwerb	

landwirtschaftliche Betriebe in der Stadt Bad Köstritz

(gem. Stellungnahme Landwirtschaftsamt Zeulenroda v. 08.03.2005)

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind als größter Flächennutzer auch am stärksten von Änderungen in der Bodennutzung betroffen. Die Bestandssicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe, sowohl der Reussischen Güter AGA AG, der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe als auch der Nebenerwerbs- und Gartenbaubetriebe kann durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan unterstützt werden. Die Existenz der Betriebe wird heute auch durch Faktoren eingeschränkt bzw. „bedroht“, die zum Teil durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) beeinflusst werden können. Hierzu zählen u.a.:

- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Baugebiete und Verkehrsanlagen
- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit Baugebieten und Verkehrsanlagen
- immissionsschutzrechtliche Vorgaben und Mindestabstände bei Stallhaltung
- Entwicklung von Wiedereinrichtern in Ortslagen (Immissionsschutz)
- Bereitstellung von Retentionsflächen und damit eine eingeschränkte Nutzung

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald im Flächennutzungsplan konkretisiert die Verpflichtung des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu beachten. Dabei sind auch die entsprechenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zu berücksichtigen.

Bei den Darstellungen und der Unterteilung der Flächen für die Landwirtschaft wurde nur soweit erforderlich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Zweige der Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB darzustellen. Ansonsten wurden die Flächen für die Landwirtschaft undifferenziert dargestellt.

Mit drei Ausnahmen wurden die landwirtschaftlichen Flächen ohne weitere Konkretisierungen in Acker- und Gründlandnutzung bzw. Garten- und Obstbau übernommen. Auf diesen Flächen hat die landwirtschaftliche und gärtnerische Produktion, bei der es sich weitgehend um eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Nahrungsmittel- bzw. Pflanzenproduktion handelt, Vorrang gegenüber anderen Nutzungen. Im vorliegenden Flächennutzungsplan hat sich die Stadt Bad Köstritz dazu entschlossen, die Gartenbauflächen nicht gesondert darzustellen. Eine langfristige Festlegung ist auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklungen (Betriebsauf-

gabe bzw. -vergrößerung, Pacht bzw. Tausch von Flächen etc.) nicht sinnvoll und aus städteplanerischer Sicht auch nicht erforderlich. Eine differenzierte Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt dort, wo die Flächen zugleich Aufgaben im Naturhaushalt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB übernehmen. Da bei diesen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auch die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind, wurden diese Bereiche als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Des Weiteren werden die Flächen der besonders geschützten Biotop (§ 18 ThürNatG), die zugleich z.T. landwirtschaftlich genutzt werden (z.B. Streuobstwiesen, Saumbiotop etc.) als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Im Bereich von Bad Köstritz kommt den Streuobstwiesen zusätzlich zum naturschutzfachlichen Wert eine prägende Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Dieser Biotoptyp ist gerade in diesem Gebiet auch ein Indiz und Relikt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und sollte daher ungeachtet dem rechtlichen Schutz erhalten und entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimawandels kommt der zunehmenden Hochwassergefahr und damit dem Hochwasserschutz zukünftig eine größere Bedeutung auch bei städtebaulichen Planungen und bei der Nutzung der Auen zu. Entsprechend der linearen Struktur der Fließgewässer haben die Gemeinden dabei auch die Belange der Ober- und Unterlieger zu berücksichtigen. Da die Retentionsflächen lagebedingt in den zumeist intensiv bewirtschafteten Auen der Gewässer liegen müssen, hat deren Ausweisung auch direkte Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen und damit die Betriebe. Die Retentionsflächen sind zum Erosionsschutz (Wasserabschwemmung) als Grünland zu bewirtschaften. Ungeachtet erforderlicher konkreter Planungen sollten Retentionsflächen in der Stadt Bad Köstritz vorrangig im Bereich des Köstritzer Parks (z.T. landwirtschaftlich genutzt) und im Bereich des alten Elsterarmes nördlich der Stadt (Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet, z.T. Flächennaturdenkmal) vorgesehen werden. Diese Flächen wurden daher zusätzlich zur Wiesen- und Weidenutzung entsprechend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Flächen für die Landwirtschaft	ha	%
Flächen für die Landwirtschaft	987,0 ha	100,0
davon Wiesen- und Weidewirtschaft	191,2 ha	19,4
davon undifferenzierte landwirt. Flächen	795,8 ha	80,6

6.7.2 Forst- und Waldwirtschaft

Die Abgrenzung der vorhandenen Waldflächen wurde von der Waldbiotopkartierung der Thüringer Landesanstalt für Forsten übernommen. Ergänzt wurden diese Flächen um größere „Baumbestände“. Des Weiteren wurden z.B. auch Waldwege, Leitungstrassen, Waldwiesen und von Wald umschlossene Moore, Heide und Gräben als Waldflächen dargestellt (s.a. Walddefinition gem. § 2 Abs. 2 ThürWaldG). Die Forstwirtschaft ist mit einem Flächenanteil von ca. 25,3 % der zweitgrößte Flächennutzer im Planungsraum. Die Schwerpunkte der Forstflächen liegen im Westen und Osten des Plangebietes. Kleinere Waldflächen finden sich zudem südlich von Bad Köstritz und Reichardttdorf, sowie südöstlich von Reichardttdorf.

Zusätzlich zum Bestand stellt sich für den Planungsträger die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang Aufforstungsflächen darzustellen sind, um zu einer Waldmehrung (§ 1 ThürWaldG) beizutragen. Im RROP-OT sind weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für eine Waldmehrung enthalten. Andererseits sind große Flächen als Vorranggebiete zum Schutz des Bodens für eine landwirtschaftliche Produktion dargestellt. Vor diesem Hintergrund aber auch zur Vermeidung eines weiteren Entzuges landwirtschaftlicher Flächen wurde auf die Darstellung neuer Waldflächen (= Aufforstungsflächen) im Flächennutzungsplan verzichtet. Es werden daher ausschließlich die vorhandenen Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

6.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Darstellung von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zielt auf den Schutz, die Pflege und/oder die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei kommt diesen Darstellungen eine doppelte Funktion zu.

- (1) Ausgestaltung des Planungsraumes durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- (2) Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung i.S.d. § 6 ThürNatG

zu 1.) Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Nähere Erläuterungen hierzu sind im § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB formuliert. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, sind die Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten (Integration des Landschaftsplanes i.S.d. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der hierzu erforderliche Integrationsprozess mit dem abschließenden Abwägungsprotokoll ist im Anhang dieses Erläuterungsberichtes enthalten. Die aus dem Landschaftsplan zu übernehmenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

zu 2.) Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im August 1997 wurde die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene des Flächennutzungsplanes gehoben. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe sind durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB festzulegen. Dabei erlaubt das BauGB eine räumliche Trennung von Eingriffs- und Ausgleichsorten (§ 1a Abs. 3 BauGB). Bei allen Vorhaben, die sich auf Natur und Landschaft auswirken können, ist der Landschaftsplan zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 5 ThürNatG). Abweichungen von den Inhalten des Landschaftsplanes sind gem. § 3 Abs. 6 ThürNatG zu begründen. Ergänzend werden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die nach vorliegenden Bebauungsplänen bzw. Planfeststellungsbeschlüssen für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden sollen.

Die wesentlichen Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz lassen sich wie folgt zusammenfassen, wobei zwischen dem Erhalt und der Pflege (Planz.13.1 in schwarzer Farbe) sowie der Entwicklung (Planz. 13.1 in roter Farbe) und damit der ökologischen Aufwertung von Flächen unterschieden wird. Lediglich die Flächen, auf denen eine ökologische Aufwertung erfolgt, können zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden.

Erhalt und Entwicklung der Fließgewässer mit ihren Auen

Die zahlreichen Fließgewässer mit ihren Auen sind zu schützen bzw. zu entwickeln. Hierzu sind naturnahe Fließgewässer zu erhalten und nicht naturnahe Gewässer in einen naturnahen Zustand zu versetzen (s.a. § 67 Abs. 3 ThürWG). Die Auenbereiche sind als Grünland zu nutzen, um einerseits die Gewässer sowie den angrenzenden Boden zu schützen und um andererseits eine standortgerechte Biotopentwicklung zu ermöglichen. Des Weiteren wird mit der Bereitstellung von Retentionsflächen auf die zunehmenden Gefahren von Hochwasserereignissen reagiert. Auf die ohnehin geltenden Bestimmungen zum Schutz eines 5 bzw. 10 m breiten Uferstreifens sei an dieser Stelle nur hingewiesen. Die Auen mit ihren Fließgewässern wurden entsprechend als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Des Weiteren erfolgt für diese Flächen eine Konkretisierung der landwirtschaftlichen Nutzungsform (Wiesen- und Weidewirtschaft). Die konkreten Maßnahmen zur Pflege bzw. zur Entwicklung dieser Flächen sind im Landschaftsplan enthalten. Beispiele solcher Flächen sind z.B. der Auenbereich des Goldbaches und der Weißen Elster mit den Altarmen. Die Fließgewässer sind dazu in einen naturnahen Zustand zu versetzen. D.h. Uferbefestigungen und Verrohrungen sind zu beseitigen, begradigte Abschnitte sind zu renaturieren, Sohlabstürze und Wehre sind durch Sohlgleiten zu ersetzen. Die Ufer sind mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Auen sind entsprechend den Darstellungen als Grünland zu nutzen.

Erhalt und Entwicklung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft

Der vorliegende Landschaftsplan schlägt vor, ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen zwischen Gleina und Bad Köstritz, südwestlich von Bad Köstritz und im Bereich des Altarmes nördlich von Bad Köstritz für eine ordnungsgemäße Landwirtschaft i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Diese Flächenvorschläge umfassen auch besonders geschützte Biotope.

→ Die Aufgabe der ordnungsgemäßen Landwirtschaft ist primär die Produktion landwirtschaftlicher Güter meist durch intensive Nutzung. Dagegen gehen die Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes von einer Extensivierung der Nutzung aus, so dass es sich hierbei um konträre Nutzungen handelt. Dieser Maßnahmenvorschlag wird daher weitgehend nicht berücksichtigt (s.a. Anlage zum Flächennutzungsplan)

Entsprechend der beabsichtigten Art der Bodennutzung wurden vor allem im Außenbereich Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	82,7
davon Schutz und Pflege	2,3
davon Entwicklung (= potenzielle Ausgleichsflächen)	78,3
nachrichtlich übernommene Kompensationsflächen gem. Festsetzung in verbindlichen Fachplanungen	2,1

6.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen wurden

Im § 5 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass einzelne Flächen von Darstellungen ausgenommen werden können, wenn dadurch die beabsichtigten Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt nachholen will.

Die Stadt Bad Köstritz macht von dieser Möglichkeit für zwei Bereiche des Stadtgebietes Gebrauch. Es handelt sich dabei um den Bereich des ehemaligen Parkhotels / Villa Zersch mit Park sowie um die Halden nördlich des Chemiewerkes westlich der B 7.

ehemaliges Parkhotel / Villa Zersch: Die ehemalige Villa Zersch wurde bis vor wenigen Jahren als Hotel (Parkhotel) genutzt. Gegenwärtig steht das Objekt leer. Das Gebäude sowie die südlich anschließende Parkanlage sind als geschützte Objekte i.S.d. ThürDSchG ausgewiesen. Weiterhin ist die Streuobstwiese im Südosten des Objektes ein geschütztes Biotop i.S.d. § 18 ThürNatG. Vom neuen Eigentümer und auch seitens der Stadt Bad Köstritz werden z.Zt. unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten diskutiert und geprüft. Dabei reicht das Spektrum von einer Wiederaufnahme der Hotelfunktion, über ein Wohnobjekt bis hin zu einem wie auch immer gearteten Kurbetrieb. Da die Stadt Interesse am Erhalt der gesamten Anlage hat, sollen durch den Flächennutzungsplan keine planerischen Vorgaben gemacht werden. Im Rahmen der weiteren Diskussion sind der vorhandene Schutzstatus und der absehbare Bedarf (v.a. bei einer Wohnfunktion) zu berücksichtigen. Die Stadt ist bemüht, die Nutzungskonzepte zu unterstützen, soweit es die Interessen und Planungen der Kommune nicht beeinträchtigt. Sobald eine Nutzung feststeht, die sich mit den Interessen und Bedürfnissen der Stadt Bad Köstritz deckt und die entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten realisierbar ist, wird die Kommune die erforderliche Darstellung im Flächennutzungsplan nachholen.

Halden nördlich des Chemiewerkes / westlich der B 7: Nördlich des Chemiewerkes und westlich der B 7 befinden sich Halden des Chemiewerkes. Die Flächen sind nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster enthalten, so dass der Stadt auch keine Informationen zum Gefährdungspotenzial bzw. zu ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vorliegen. Im Rahmen von Flächendarstellungen i.S.d. § 5 Abs. 2 BauGB ist auch zu ermitteln, ob die vorgesehene Nutzung überhaupt möglich ist. Diese Abschätzung (Gesundheitsgefährdung) kann aus den genannten Gründen z.Zt. nicht erfolgen. Erst nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung kann entschieden werden, welche Nutzung auf den Haldenflächen überhaupt möglich ist. In diesem Zusammenhang ist auch zu entscheiden, ob die Halden abgetragen oder am Standort verwahrt werden sollen. Sobald die o.g. Fragen geklärt sind, wird die Stadt Bad Köstritz über die weitere Nutzung der Flächen entscheiden und die entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan nachholen.

7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf die FFH-Gebiete im Planungsraum

7.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Flächennutzungsplan wird die weitere Entwicklung der Bodennutzung in der Stadt Bad Köstritz vorbereitet. Die mit Hilfe des Flächennutzungsplanes geschaffenen Planungsvoraussetzungen bereiten auch Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. §§ 6 ff. ThürNatG vor. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht möglich, da noch keine konkreten Festsetzungen mit ihren räumlichen Umgriffen feststehen. Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eine generelle Bewertung der vorgesehenen Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen.

Bei der folgenden Gegenüberstellung werden alle Darstellungen als Eingriff gewertet, die zu einer Bebauung offener Flächen führen können. Hierzu zählen v.a. die, wenn auch geringen, Erweiterungen der Siedlungsflächen in Bad Köstritz und Pohlitz. Nicht berücksichtigt wurden dagegen die Flächen innerhalb der genehmigten Bebauungspläne bzw. der Baulücken in der Stadt Bad Köstritz, da für diese bereits im Rahmen des Bauleitverfahrens die Eingriffsregelung abschließend abgearbeitet wurde bzw. die Bebauung von Baulücken keinen Eingriff i.S.d. ThürNatG darstellt. Ebenso wird die Verlegung der B 7 nicht beachtet, da hierfür im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens eine abschließende Bewertung erfolgte.

Den Eingriffsflächen in Natur und Landschaft stehen die Flächen der Kompensationsmaßnahmen gegenüber, auf denen eine ökologische Aufwertung vorgesehen ist. Es sind Flächen, die im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (rote Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt sind. Im Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Bad Köstritz (IPU 2000) erfolgten zahlreiche Vorschläge für Flächendarstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (s.a. Anlage zum Flächennutzungsplan). Hierbei handelt es sich vor allem um Auenbereiche der Weißen Elster und des Goldbaches.

Eingriffsflächen (v.a. Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)		
Bebauung neuer Bauflächen (ohne Baulücken)	3,6 ha	
weitere Eingriffe	0 ha	
Summe		3,6 ha
Kompensationsflächen (Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ohne bereits durch Fachgesetzen festgelegte Maßnahmenflächen)		78,3 ha

Gegenüberstellung der Flächen vorgesehener Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der geplanten Kompensationsflächen:

Da analog der Eingriffsbewertung keine genauen Angaben zur ökologischen Aufwertung auf den einzelnen Flächen erfolgen (z.B. Renaturierung von Fließgewässern, Schaffung von Pufferflächen etc.) ist auch hier nur eine grobe Flächenermittlung möglich. Die konkreten Angaben zu den vorgesehenen Maßnahmen auf den einzelnen Flächen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Insgesamt stehen potenziellen Eingriffen in einem Umfang von ca. 3,6 ha Kompensationsflächen von 78,3 ha gegenüber. Damit wird sichergestellt, dass den Anforderungen der Eingriffsregelung in den weiterführenden Planungen entsprochen werden kann, auch wenn einzelne Eigentümer ihre Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stellen.

7.2 FFH-Vorprüfung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei FFH-Gebiete:

FFH-Gebiet Nr. 134: „Elsteraue bei Bad Köstritz“

FFH-Gebiet Nr. 137: „Am Schwertstein-Himmelsgrund“

FFH-Gebiet Nr. 230: „Schluchten bei Gera und Bad Köstritz mit Roschützer Wald“

Die gesetzlichen Regelungen in §§ 34 und 35 BNatSchG schreiben vor, dass Flächennutzungspläne vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebietes zu überprüfen sind. Dabei sind im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung sowohl die direkten Wirkungen innerhalb eines FFH-Gebietes als auch aus der Umgebung in das FFH-Gebiet zu bewerten (Umgebungsschutz). Im vorliegenden Fall ist konkret für jedes einzelne FFH-Gebiet zu prüfen, ob die Erhaltungsziele durch die dargestellten Flächennutzungen erheblich und dauerhaft beeinträchtigt werden können.

Entsprechend den Erläuterungen im Erlass zur „Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) in Thüringen“ wird die Güte und Bedeutung der FFH-Gebiete sowie die Erhaltungsziele kurz skizziert (TMLNU 2005):

FFH-Gebiet Nr. 134: „Elsteraue bei Bad Köstritz“

Güte und Bedeutung: „repräsentiert den in Thüringen selten gewordenen Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ in hervorragender Weise, naturnahe Reste von Auenbiotopen (Altwasser mit Ufergehölzen“

Erhaltungsziel: Schutz und Entwicklung der natürlichen eutrophen Standgewässer, der mageren Flachland-Mähwiesen sowie der Auenwälder. Schutz der Vorkommen der Bachsteinfledermaus

Darstellungen der geplanten Flächennutzung innerhalb des FFH-Gebietes: Innerhalb des FFH-Gebietes erfolgen im Wesentlichen Darstellungen einer forst- und landwirtschaftlichen Nutzung, wobei für Letztere z.T. eine Wiesen- und Weidenutzung im FFH-Gebiet dargestellt wurde. Des Weiteren liegt im FFH-Gebiet ein Altarm der Weißen Elster mit begleitenden Ufergehölzen. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung wurden Flächen innerhalb des FFH-Gebietes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, wobei die Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kompensationsflächen zur Verfügung stehen sollen. Weiterhin befinden sich im alten Elsterarm Altablagerungen. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Flächen um vorrangige Retentionsflächen im Rahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes handelt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Köstritz führen insgesamt zu keiner Verschlechterung im FFH-Gebiet, da die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden bzw. v.a. im Bereich zwischen Altarm und Weißer Elster durch Kompensationsmaßnahmen i.S.d. § 7 Abs. 5 und 6 ThürNatG Verbesserungen erfolgen bzw. zu erwarten sind.

Darstellung der geplanten Flächennutzung im Umfeld des FFH-Gebietes (Umgebungsschutz): In der Umgebung des FFH-Gebietes erfolgen keine Darstellungen von neuen Bauflächen. Die Bahnlinie bildet weiterhin die südliche Grenze des FFH-Gebietes. Die planfestgestellte Umgehungsstraße von Bad Köstritz (B 7) tangiert das FFH-Gebiet nicht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Umfeld der FFH-Gebiete führen zu keinen Verschlechterungen bzw. Gefährdungen des Erhaltungszieles und auch zu keinen zusätzlichen Stoffeinträgen in das FFH-Gebiet. Es kommt zudem zu keiner direkten Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seines Entwicklungszieles durch bauliche Anlagen.

FFH-Gebiet Nr. 137: „Am Schwertstein - Himmelsgrund“

Güte und Bedeutung: „repräsentiert insbesondere in Thüringen seltene Zwergstrauchheiden und Pfeifengraswiesen, besonders wertgebend sind die Unzerschnittenheit und Störungsarmut des Gebietes sowie die Arten- und Biotopvielfalt.

Erhaltungsziel: Schutz und Entwicklung der vorhandenen Waldgesellschaften (u.a. Schlucht- und Hangmischwald, Auenwald, Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwald), der feuchten Hochstaudenflure und Pfeifengraswiesen sowie der trocknen eutrophen Heiden und dystropher Seen. Signifikante zu schützende Arten (Anhang II der FFH-Richtlinie) sind im Planungsraum der Kammolch, der Eremit sowie die Bechsteinfledermaus.

Darstellungen der geplanten Flächennutzung innerhalb des FFH-Gebietes: Innerhalb des FFH-Gebietes erfolgen im Wesentlichen Darstellungen einer forst- und landwirtschaftlichen Nutzung, wobei für Letztere z.T. eine Wiesen- und Weidenutzung im FFH-Gebiet dargestellt wurde. Diese Darstellung wird zudem ergänzt um eine Flächendarstellung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Köstritz führen insgesamt zu keiner Verschlechterung im FFH-Gebiet, da die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden

Darstellung der geplanten Flächennutzung im Umfeld des FFH-Gebietes (Umgebungsschutz): In der Umgebung des FFH-Gebietes erfolgen keine Darstellungen von neuen Bauflächen. Die Landesstraße L 1075 bildet weiterhin die südliche Grenze des FFH-Gebietes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Umfeld der FFH-Gebiete führen zu keinen Verschlechterungen bzw. Gefährdungen des Erhaltungszieles und auch zu keinen zusätzlichen Stoffeinträgen in das FFH-Gebiet. Es kommt zudem zu keiner direkten Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seines Entwicklungszieles durch bauliche Anlagen.

FFH-Gebiet Nr. 230: „Schluchten bei Gera und Bad Köstritz mit Roschützer Wald“

Güte und Bedeutung: „relativ große, mehr oder weniger zusammenhängende Bestände von Schlucht- und Hangmischwäldern sowie kleinere Eiche-Hainbuchenwälder mit ihren typischen Lebensgemeinschaften“.

Erhaltungsziel: Schutz und Entwicklung der vorhandenen Waldgesellschaften: Schlucht- und Hangmischwald, Labkraut-Hainbuchenwald und Hainsimsenbuchenwald. Signifikante zu schützende Arten (Anhang II der FFH-Richtlinie) sind in diesem FFH-Gebiet die Mops- und die Bechsteinfledermaus sowie das Große Mausohr.

Darstellungen der geplanten Flächennutzung innerhalb des FFH-Gebietes: Innerhalb des FFH-Gebietes erfolgen im Wesentlichen Darstellungen einer forst- und landwirtschaftlichen Nutzung, wobei für Letztere auf Grund des vorhandenen Bestandes eine Wiesen- und Weidenutzung im FFH-Gebiet dargestellt wurde. Diese Darstellung wird zudem teilweise ergänzt um eine Flächendarstellung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Köstritz führen insgesamt zu keiner Verschlechterung im FFH-Gebiet, da die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden

Darstellung der geplanten Flächennutzung im Umfeld des FFH-Gebietes (Umgebungsschutz): In der Umgebung des FFH-Gebietes erfolgen keine Darstellungen von neuen Bauflächen oder Verkehrsflächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Umfeld der FFH-Gebiete führen zu keinen Verschlechterungen bzw. Gefährdungen des Erhaltungszieles und auch zu keinen zusätzlichen Stoffeinträgen in das FFH-Gebiet. Es kommt zudem zu keiner direkten Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seines Entwicklungszieles durch bauliche Anlagen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die geplante Art der Bodennutzung zu keiner Verschlechterung der Erhaltungsziele der FFH-Gebiete führt, da weder die vorhandenen zu erhaltenden Lebensraumtypen (v.a. Waldgesellschaften) noch die prioritären Arten gem. Anhang 2 der FFH-Richtlinie von den geplanten Flächennutzungen beeinträchtigt werden. Vielmehr führen die Darstellungen der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Bedingungen in den FFH-Gebieten.

Quellenverzeichnis

- BATTIS, U., M. KRAUTZBERGER u. R. LÖHR (1999): Baugesetzbuch - BauGB (Kommentar) – München
- IÖR-TEXTE (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. IÖR-
Texte 133
- IPU (2000): Landschaftsplan Münchenbernsdorf/Kraftsdorf/Bad Köstritz. Im Auftrag des Landratsamtes Greiz
- KOPPITZ, SCHWARTING & FINKELDEI (2000): Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis
- LANDREIS GREIZ (2004): Sport- und Spielstätten Rahmenleitplan
- LEP - Landesentwicklungsplan Thüringen (2004): Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan.
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR (1999): Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen - Teil B/1. Fortschreibung Teil A)
- Stadtverwaltung Bad Köstritz (2005): schriftliche Mitteilung der Baugenehmigungen seit 1996
- Thüringer Landesamt für Statistik (2004a): Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2002 bis 2050 - Ergebnisse der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Statistischer Bericht Heft 273/04
- Thüringer Landesamt für Statistik (2004b): Entwicklung der Bevölkerung Thüringens bis 2020 nach Kreisen – Bevölkerungsvorausberechnung. Statistischer Bericht Heft 315/04
- Thüringer Landesamt für Statistik (2005a): statistische Daten, Abruf via Internet
- Thüringer Landesamt für Statistik (2005b): Gebäude und Wohnungszählung 1995, Mitteilung per Fax
- Thüringer Landesamt für Straßenbau (1999): Radwege an Bundes- und Landesstraßen im Freistaat Thüringen – Hinweise und Empfehlungen