

KURORT BAD KLOSTERLAUSNITZ

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 75/9/95
SONDERGEBIET
"SPORTPLATZ OBERNDORFER STRASSE"**

BEGRÜNDUNG

**INSUMMA GERA PROJEKTGESELLSCHAFT MBH
BERLINER STRASSE 14
07545 G E R A
Tel. (0365) 800 14 41/ -42/ -43 Fax. -45**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75/9/95 DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ SONDERGEBIET "SPORTPLATZ OBERNDORFER STRASSE"

ZUR SATZUNG VOM 23.06.97

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Sondergebiet Bad Klosterlausnitz "Sportplatz Oberndorfer Straße" umfaßt eine Fläche von ursprünglich insgesamt 7,78 Hektar, die mit Beschluß vom 01/96 auf 9,85 ha erweitert wurde. Es wird begrenzt von:

- der Siedlung "Am Bahndamm" und einer Kleingartenanlage im Süden,
- der Ortsverbindungsstraße Bad Klosterlausnitz-Oberndorf im Osten sowie
- Grünland- und Ackerflächen im Westen und Norden.

Das Gebiet umfaßt in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz, Flur 4 die Flurstücke Nr.:
a 507, b 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525; 526/3,
527/1; Teil v. 528/1; 529; 530; Teil v. 531/1; Teil v. d 531; e 531; 532, 533/3; Teil v. 534; 763/2 und 763/3.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz liegt im Südosten des Landes Thüringen, je ca. 25 km von den beiden Oberzentren Jena und Gera entfernt. Sie liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Hermsdorf (ca. 10.000 Einwohner). Gemeinsam mit Hermsdorf wird die Gemeinde als "teilkfunktionales Mittelzentrum" eingestuft (Thüringer Landesentwicklungsprogramm vom November 1993). Für den künftigen Holzlandkreis als "Mittelzentralen Verflechtungsbereich" haben diese Gemeinden - wie auch Stadtroda in ca. 15 km Entfernung - aufgrund ihrer "historisch gewachsenen Funktion und Ausstattung und unter Berücksichtigung ihrer Lage mittelzentrale Aufgaben wahrzunehmen sowie als räumliche Leistungsträger das Netz der Mittelzentren zu ergänzen"(ebenda, S. 713).

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz beabsichtigt südöstlich der Ortslage, auf der Hochfläche oberhalb des "Raudenbaches" und des "Ruhm-Tälchens" eine Sportanlage mit zwei Großspielfeldern, zwei Mehrzweckspielfeldern, mit Leichtathletikanlagen, einem Vereinsgebäude (Gastronomie, Kegelbahn, eine Wohnung) sowie mit einer Tennisanlage (zwei bis vier Felder, Clubgebäude) zu errichten.

Derzeit verfügt die Gemeinde über einen öffentlichen Sportplatz am Ortsausgang zur Autobahn, an der "Köppe". Mehrere Gründe sprechen für eine Neuerrichtung an einem anderen Standort. Zum einen entspricht die derzeitige Anlage weder in Größe noch in der Ausstattung mit Nebenanlagen den modernen Anforderungen eines sich entwickelnden Kurortes; das Sportfeld ist zudem deutlich geneigt und aufgrund des umgrenzenden Waldes nicht erweiterungsfähig. Zum anderen liegt die jetzige Sportfläche unmittelbar neben der neu errichteten "Moritzklinik"; Sport- und Zuschauerlärm kann die Patienten beeinträchtigen. Im Ort bestehen mehrere aktive Sportvereine, u.a. für Fußball, Volleyball und Kegeln, in denen auch Bewohner aus Nachbarorten, insbesondere Weißenborn und Tautenhain, Mitglied sind. Auch möchte die Gemeinde noch mehr Einwohner zum Sporttreiben animieren.

Das Areal der neuen Anlage ist großzügig zu bemessen, um gleichzeitig ökologische Ersatzflächen für weitere im Gemeindegebiet anstehende Baumaßnahmen vorzuhalten, dies stimmt mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes überein.

Das Ziel, ein Sondergebiet für Sport von ca. 10 ha auszuweisen wird verfolgt weil,

- die Gemeinde aufgrund ihrer zentralörtlichen Teilfunktion ein differenziertes Angebot an Sportanlagen schaffen muß;
- sich aus der Nutzung der jetzigen Anlage Konflikte mit der neu errichteten Klinik ergeben
- die vorhandenen Anlagen den perspektivischen Bedürfnissen bezgl. der Anzahl, der Größe, der Ausstattung nicht gerecht werden.

Gemäß den Richtlinien des "Goldene(n) Plan(es) Ost" (Teil II: Richtlinien, S. 25) des Deutschen Sportbundes mit Sitz in Frankfurt am Main sind für eine Gemeinde bis 4.000 Einwohnern folgende Anlagen angemessen:

- zwei Großspielfelder, mindestens 62 x 94 m (incl. Sicherheitszonen),
- zwei Kleinspielfelder 22 x 44 m (incl. Sicherheitszonen),
- Anlagen für Leichtathletik
- - Kurzstreckenlaufbahn, 4-bahnig
- - Weitsprung- und Hochsprunganlagen in Verbindung mit einem der Kleinspielfelder
- Kugelstoßanlage,
- Flächen für Freizeitspielfelder, Spiel- und Gymnastikwiese
- bis fünf Tennisplätze.

Die insgesamt nutzbare Sportfläche soll ca. 24.000 m² betragen.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages

- vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II S. 885, 1122)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
 - Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28. 04.1993 (BGBl I S. 622)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II S. 885, 1124)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)
 - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07 1991 (BGBl. I S. 1588)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl I S. 205) und Artikel 5 des InvErlWoBauLG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 446); i.V.m. Anlage I, Kapitel XII, Sachgebiet F, Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990
 - Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 - (GVBl.Nr. 19, S. 553).
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO) vom 16.08.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.08.1993 ThGuVBl. Nr.23 S. 501)
 - Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.01.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.1993 (ThGVBl. Nr. 4 S. 57)
 - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. Nov. 1993 (ThGVBl Nr.34 S. 709)
 - Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO) vom 20.06.1990 (GBl. I Nr. 45 S. 739).
 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (ThürGVBl. Nr. 16 S. 445)
 - Thüringer Sportförderungsgesetz (ThürSportFG) vom 08.07.1994 (ThürGVBl. Nr. 24 S. 808)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz wurde im Jahre 1993 erstellt, 1997 nochmals überarbeitet und von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Er weist das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus. Die Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen 1993 keine Einwendungen gegen das Gebiet vorgebracht.

Da ein genehmigter Flächennutzungsplan für Bad Klosterlausnitz nicht vorliegt, wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. 8 Abs. 3 BauZVO erarbeitet. Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung in ein Sondergebiet sowie in Flächen für Entwicklung der Landschaft zu ändern.

3.2. Übergeordnete Planungen

Gegen das geplante Sondergebiet bestehen keine raumordnerischen Bedenken. Vom in Erwägung gezogenen Ausbau der Bahnlinie Weimar-Glauchau, als Teil der Mitte-Deutschland-Schienenverbindung wird das Planungsgebiet nicht unmittelbar berührt werden.

Die Gemeinde verfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Gera langfristig das Ziel, den Ortskern von Bad Klosterlausnitz vom Durchgangsverkehr etwas zu entlasten. Einen ersten Ansatz bietet dazu die das Wohngebiet "Birkenlinie" tangierende Straße. Sie endet jetzt an der "Krümme" zwischen Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz; eine Kreuzung ins gegenüberliegende Gewerbegebiet ist bereits ausgebaut. Der Flächennutzungsplan sieht vor, dort eine Umgehungsstraße anzuknüpfen, die das Planungsgebiet im Norden tangiert und auf die Oberndorfer Straße (in Höhe der Eichengruppe der Kleingartenanlage) mündet. Eine ingenieurtechnische Planung liegt noch nicht vor. Das Straßenbauamt sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Handlungsbedarf.

Bezüglich eines Sport- und Spielstätten-Rahmenleitplanes (gem § 8 ThürSportFG) des Landkreises liegen der Gemeinde zur Zeit keine Informationen vor. Die Gemeinde hat aufgrund der Übersichtlichkeit der Planungsaufgabe und der Untersuchungen zum Flächennutzungsplan bisher keinen Sport- und Spielstätten-Leitplan (gem § 9 (1) ThürSportFG) aufgestellt.

3.3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Mit dem Sondergebiet "Sportplatz Oberndorfer Straße" wird die Funktion von Bad Klosterlausnitz als Wohn- und Kurort gestärkt. Die Anlage erfüllt die Funktion eines "Sportplatzes mit zentraler Bedeutung innerhalb eines.....Ortes" (DIN 18 035, Teil 1, S. 2).

Der Ausweisung des Standortes liegt eine umfangreiche Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort für die jetzige Anlage zugrunde. Infolge der hängigen und teilweise stark zertalten Topographie und großflächigen Bewaldung der gesamten Gemarkung reduzierte sich die Wahl schnell auf den Standort an der Oberndorfer Straße. Außer auf dem Buchberg - wo allerdings zur Zeit ein Wohngebiet realisiert wird - gibt es keine weitere wenig geneigte Fläche in der Gemarkung. Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch erschlossen und ohne großen Aufwand mit Wasser zu versorgen.

Der Standort liegt abseits von der zentralen Ortslage und ist so für die Nutzer nur durch einen längeren Fußweg, per Rad oder mit dem Auto zu erreichen, was als Nachteil zu werten ist. Jedoch hat die Gemeinde im Zuge des Ausbaus der Köstritzer Straße bereits in großen Teilen einen kombinierten Rad-/Fußweg errichtet, der bis an das Sportgelände fortgeführt werden soll. Auch an der Oberndorfer Straße vom Abzweig zur "Muna" bis zur "Siedlung" wurde ein solcher errichtet. Von der Bushaltestelle oder vom Hermsdorfer Bahnhof ist ein ca. 15-minütiger Fußmarsch zur Sportanlage erforderlich, die überörtliche Erreichbarkeit ist damit begrenzt. Der Schulsport kann im wesentlichen auf einer neben der Schule gelegenen kleinen Anlage verwirklicht werden.

Positiv zu werten ist die Nähe zum neuen Freizeitbad, das Ende 1996 fertiggestellt werden soll. Die Gemeinde plant ohnehin, falls die Stellflächen am Bad für Busse nicht ausreichen, in der Nähe der Siedlung eine Abstellplatz zu bauen, dieser könnte dann auch für das Sportgelände (nur Busse) mit genutzt werden.

4. Naturräumliche Gegebenheiten und Infrastrukturbestand

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum der Saale-Sandstein-Platte, auf einem Hochplateau zwischen Saale und Elster. Es erstreckt sich auf dem westlichen Ausläufer eines Bergspornes, auf einer Höhe zwischen 337 m ü HN im Osten und 314 m ü HN im Südwesten. Das Gefälle differiert stark, weniger stark geneigte Flächen liegen im mittleren östlichen Areal.

"Der Standort liegt geologisch im Verbreitungsgebiet einer rotbraunen, grauen, gelblichen, fein- bis mittelkörnigen, z.T. feinporigen Sandsteinfolge, wechsellagernd mit plattigeren Schluff- bis Tonsteinen (höherer Unterer Buntsandstein) Über den sehr flach nach NW einfallenden Festgesteinsschichten und ihrer stückig-plattigen Auflockerungszone ist eine sandig-schluffige, z.T. tonreichere ± steinige Verwitterungsdecke geringer Mächtigkeit entwickelt". Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt wesentlich unterhalb normaler Gründungstiefen. Ingenieurgeologische Probleme sind nicht zu erwarten. "Die anstehenden Festgesteine sind zur Aufnahme von Bauwerken gut geeignet. Die Verwitterungsdecke ist baggerfähig, feuchtigkeits-, frost und setzungsempfindlich. Frostschutzunterbau ist ggf. sehr zweckmäßig. Eine Baugrunduntersuchung wird angeraten. Böschungstabilisierender Bewuchs ist erforderlich." (Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie vom 18.10.96).

Es bestehen keine Rohstoffsicherungsinteressen im Planungsgebiet. Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

Die Böden sind sandig-lehmig, und steinig. Aufgrund ihrer sehr geringen Bodenqualität wurden die Flächen im Holzland häufig mit Kiefern und Fichten aufgeforstet.

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet in der Schutzzone III der Fassungsanlagen "Quelle Pumpwerk Bad Klosterlausnitz" und "Tiefbrunnen Hermsdorf 110/85". Die Abgrenzung der WSG und der SZ wurde durch den Kreistag Stadtroda am 11. 03.1981 mit dem Beschluß 44-11/81 bzw. am 02.07.1986 mit dem Beschluß 49-13/86 bestätigt. Nördlich des Planungsgebietes verläuft die SZ II der "Quelle Pumpwerk Bad Klosterlausnitz". Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser (Technischen Regeln Arbeitsblatt W 101 v. Februar 1995 des DVGW e.V.) sind zu beachten.

Die lokalklimatischen Gegebenheiten bedingen keine Einschränkungen der baulich-technischen Nutzung des Standortes. Die vorherrschenden West- und Nordwestwinde können jedoch die Nutzung der Anlagen aufgrund deren windexponierter Lage auf einer Kuppe einschränken; hier sind z.B. mittels Bepflanzung Vorkehrungen zu treffen.

Das zu bebauende Gebiet wird zur Zeit ackerbaulich, als Mähwiese und in der Tallage "Ruhmtälchen" als Weide genutzt. Im Süden grenzt ein Wohngebiet an, daß gegenüber

Sport- und Verkehrslärm empfindlich ist. Im Südwesten liegt eine, infolge des langen Bestehens, ökologisch reichhaltige Kleingartenanlage, .

Der Baumbestand besteht aus einer neugepflanzten Reihe Ahorn entlang der Oberndorfer Straße (Siedlung bis Mündung zur Muna) sowie einer Buche und einer Kiefer/Birken-Gruppe in der Nähe der Kleingartenanlage.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts liegen nicht im Planungsgebiet. Im Norden liegt an der Köstritzer Straße ein FND (Feuchtgebiet).

Seitens des Immissionsschutzes bestehen bisher keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planungsabsichten. Der Bahnverkehr auf der Strecke Weimar-Glauchau - mittlere Entfernung 200 Meter (100 bis 400 m) - führt zu einer mäßigen, periodischen (ca. 1 Zug/10 bis 15 min) Lärmbelastung des Gebietes. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Lärm ist später von der Umgehungsstraße zu erwarten. Ein Verdacht auf im Gebiet lagernde Altlasten drängt sich nicht auf. Dem Staatlichen Umweltamt sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Über die Ortsverbindungsstraße Bad Klosterlausnitz-Oberndorf ist das Gebiet erschlossen. Landwirtschaftliche Zuwegungen führen außerhalb des Gebietes zu den umliegenden Flächen. Zwei Zufahrten von der Oberndorfer Straße verlieren mit der vollständigen Umnutzung der Flächen ihre Bedeutung für die Landwirtschaft.

Das Planungsgebiet wird von drei Elektroleitungen der TEAG gequert:

- 0,4-kV-Leitung vom Raudatal kommend in West-Ost-Richtung bis zum Abzweig Muna (Betonmast)
- 0,4-kV-Leitung vom Abzweig Muna (Betonmast) zur Siedlung
- 10-kV-Leitung vom Raudatal kommend in West-Ost-Richtung bis zum Abzweig Muna (Stahlgittermast mit Maststation).

Diese Leitungen müssen teilweise verkabelt werden, da sie die Nutzflächen queren. Entlang der Oberndorfer Straße verläuft ein Kabel der Telekom mit Schaltschrank.

Das Gebiet ist derzeit mit keinem Medium erschlossen.

5. Bebauung und Erschließung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Art der Nutzung Sondergebietsfläche "Sport" fest und unterscheidet dabei nach Spielfeldern und Gebäuden (Vereinsheim und Tennisclubgebäude). Die Tennisanlage wurde so ausgegliedert, daß sie unabhängig von den gemeindlichen Anlagen, gesondert erschlossen, bebaut und genutzt werden kann. Aufgrund der starken Hangneigung werden zwischen den einzelnen Spielfeldern große Böschungen erforderlich. Deren Größe und Lage ergibt sich aber erst bei der Ausführungsplanung. Aus diesem Grunde wurden im Bebauungsplan keine gesonderten Böschungen ausgewiesen, sie sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig. Auch die Errichtung eines Walles für

Zuschauerplätze wird zugelassen. Ebenso wird die Errichtung weiterer kleiner Spiel- und Freizeitanlagen möglich, wie Boccia, Minigolf o.ä..

Die Eintragungen im Plan werden hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen ergänzt. Zwei Wohnungen im SO-Gebiet sind zulässig, um dem Betreuungspersonal für Sportplatz oder Gaststätte das Wohnen zu ermöglichen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem § 17 Abs. 1 BauNVO wurde in den Gebieten für Spielfelder mit 0,8 festgesetzt. Da die Baugebietsflächen relativ eng nach den künftigen Spielfeldern bemessen wurden, ist hier eine Grundflächenzahl von 0,8 gerechtfertigt. Für die Baufelder mit Gebäuden wurde die höchst zulässige Grundfläche angegeben. Da die der Bemessung zugrunde zu legende Grundstücksgröße nicht vorherbestimmt werden kann, ist dies im Zusammenhang mit der Angabe von Baugrenzen gerechtfertigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit II festgesetzt, um den Ansprüchen des Landschaftsbildes gerecht zu werden. Da das Gelände stark hängig ist, kann talwärts der Keller gegebenenfalls auch noch genutzt werden.

Die Baufenster wurden relativ eng begrenzt und damit die Stellung der Gebäude parallel zu den jeweiligen Erschliessungsstraßen fixiert, um eine klare Raumwirkung zu erzielen.

Gestalterische Festsetzungen sollen einen Rahmen setzen, der ortsunübliche, deutlich störende Gestaltmerkmale vermeidet.

5.2. Grünordnung

Im Planungsgebiet sind alle zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Flächen frei zugänglich und gleichzeitig öffentlich nutzbar.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden zwei Flächen am Ruhmtälchen und entsprechende Maßnahmen dafür festgesetzt, die anderen Baumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet werden sollen oder auf denen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Die Kosten können auf die Bauherren und Grundstückseigentümer umgelegt werden, sofern die Gemeinde eine diesbezügliche Satzung gemäß § 8a BNatSchG beschließt.

Das Tal wird als Mähwiese weitgehend freigehalten. Zum Sportgebiet hin schirmen ausgedehnte Feldgehölzinseln diese ab. Da aber auch ein parkartiger Charakter zum Spazieren und Laufen einladen soll, wurden frei stehende Großgehölze oder Strauchgruppen als Pflanzbindung vorgegeben. Die grünordnerische Empfehlung geht dahin, die Bepflanzung weiter in Feldgehölze, Sträucher sowie Gebrauchsrasen oder Sukzessionsflächen zu differenzieren, um die ökologische Vielfalt zu erhöhen.

Um die Sportflächen gruppieren sich weitere "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die dem ökologischen Ausgleich dienen, vor allem aber gegen Windeinfall schützen. Obwohl diese Pflanzungen kostenaufwendig werden, sind sie erforderlich um eventuelle Beeinträchtigungen alsbald zu minimieren.

Entlang der Oberndorfer Straße werden Doppelbaumreihen, dazu entlang des Sportfeldes weitere Reihen gepflanzt. Mit hohen und halbhohen Sträuchern unterpflanzt, dienen sie der Abschirmung gegen Staub und gewähren Sichtschutz. Zur Gliederung großer Stellflächen sowie zur Besserung des lokalen Mikroklimas sind im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen mindestens 1 Baum pro 5 Stellplätze einzuordnen. Um ein normales Wachstum der Bäume zu sichern, müssen die Pflanzflächen Verbindung zum gewachsenen Boden haben.

Die am Südrand vorhandene Baumgruppe und die einzeln stehende Buche werden erhalten. Dies trifft auch für die entlang der Oberndorfer Straße gepflanzten Gehölze zu, insoweit dies mit der späteren Begradigung der Oberndorfer Straße möglich ist.

Für die Bepflanzung des Plangebietes sollen standorttypische, einheimische Arten - aufgelistet in den Textfestsetzungen - bevorzugt werden. Dies dient unter landespflegerischen Gesichtspunkten einem besseren Übergang vom Feld und Kleingartenbestand zur Sportanlage.

5.3. Verkehrserschließung

Als Haupteerschließung dient die 5 m (+ je 0,5 m Schrammbord) breite Straße A, welche zum Parkplatz, zum Vereinshaus und zur Tennisanlage führt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist öffentlich nutzbar. Sie kann 104 Stellplätze aufnehmen. Aus Gründen des Wasserschutzes sollten für die Verkehrs- und Stellflächen Baumaterialien verwendet werden, die keine auslaugbaren oder auswaschbaren Stoffe enthalten.

Tabelle 1: Stellplatzbedarf

Nr.	Fläche	Maße	qm	Anzahl
1	2 Großspielfelder	70 x 100	15.400	
2	2 Kleinfelder	48 x 24	2.304	
3	Leichtathletik zusätzlich	27 x 45	1.215	
4	3 Tennisplätze	18 x 24	432	
5			19.351	
6	1 Stellpl./250 qm Sportfl.	erforderl. Stellplätze		78
7	Kegeln			
8	4 Stellpl./Bahn			
9	Annahme 3 Bahnen Für Besucher	erforderl. Stellplätze		12
10	geschätzt max. 105			
11	1 Stellpl./15 Besucher	erforderl. Stellplätze		7
12	Gastwirt/Servicepersonal	erforderl. Stellplätze		4
13	Summe	erforderl. Stellplätze		101

Zufahrtswege für die Forst- oder Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.

In den Bebauungsplan wurde außerdem eine Begradigung der Oberndorfer Straße, sowie eine Verlegung der Einmündung der Straße zum Gewerbegebiet "Muna" vorgenommen. Dies soll der Vorrangigkeit des künftigen Autobahnzubringers zur Anschlußstelle "Hermsdorf Ost" Rechnung tragen und außerdem eine kreuzförmige Knotenpunktausbildung mit der Einmündung zum Sportplatzgebiet ermöglichen. Der Abstand des entstehenden Knotens zur geplanten Umgehungsstraße wird mindestens 205 m betragen.

5.4. Wasser und Abwasser

Die Versorgung des Sportplatzes und der dazugehörigen Einrichtungen mit Trinkwasser kann vom zuständigen Versorgungsunternehmen (ZWA Holzland) abgesichert werden. Von der in der Oberndorfer Straße liegenden DN 150 GG kann über die Zufahrtbereiche zum Sportplatz eine Stichleitung herangeführt werden. Der druckbestimmende Hochbehälter liegt auf einer Höhe von 357 m üNN. Bei einem erforderlichen Versorgungsdruck von 2 bar in Erdgeschoßhöhe muß u.U. eine Druckerhöhungsanlage vorgesehen werden.

Zu Feuerlöschzwecken kann nicht ausreichend Wasser aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. Die Versorgung muß daher aus dem Regenrückhaltebecken erfolgen.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist das Planungsgebiet nicht erschlossen. Die Abwässer der benachbarten Wohnbebauung "Siedlung" werden durch grundstückseigene Kleinkläranlagen behandelt und über einen Mischwassersammler in die benachbarte Vorflut Rauda geleitet. Gemäß den Auflagen des ZWA "Holzland" soll das Mischwasser der Siedlung gemeinsam mit dem Schmutzwasser vom Sportgelände über eine Schmutzwasserdruckleitung in den Abwasserkanal DN 300 in der Köstritzer Straße eingeleitet werden. Ein Entlastungsbauwerk sowie eine Pumpstation sind dazu im Gebiet erforderlich. Die Bauwerke können über einen öffentlichen Weg mit Fahrzeugen angeeignet werden. Die Abwasserableitung zur zentralen Kläranlage führt zu keiner negativen Beeinflussung der beiden Trinkwasserfassungsanlagen; die Schutzzone II (außerhalb des Planungsgebietes) sollte aber von den Leitungen nicht berührt werden

Das Niederschlagswasser wird gesondert abgeleitet und in einem "grünen" Regenrückhaltebecken mit Dauerstau zwischengespeichert. Es bereichert den Landschaftsteil ökologisch.

5.5. Elektroenergie

Ein Anschluß an das Elektroenergienetz ist grundsätzlich möglich. Die Versorgung reicht auch für eine einfache Beleuchtung der Wege und der Sportflächen aus. Die Mittelspannungsfreileitung wird verkabelt und im öffentlichen Weg- bzw. Grünflächenbereich geführt.

5.6. Nachrichtenwesen

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen erfolgt nach Bedarfsermittlung in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost Telekom. Die Zuführung erfolgt aus Richtung Ortslage.

5.7. Müll

Die Beseitigung des Mülls erfolgt in Verantwortung des Landkreises. Containerstellplätze sollen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

6. Auswirkungen

6.1. Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

In wirtschaftlicher und sozialer Sicht ist die Bebauung des Sondergebietes positiv zu bewerten, da unter effektiver Bodennutzung stufenweise eine neue Sportanlage für Bad Klosterlausnitz geschaffen werden kann und somit die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Erholungsstandort gestärkt wird. Aufgrund der großen Entfernung zum Ortskern von Bad Klosterlausnitz wird allerdings abzuwägen sein, ob sich in dem Vereinshaus dauerhaft eine Gaststätte niederlassen kann.

Aufgrund des bewegten Geländes wird es notwendig, in großem Umfang Erdmassen zu bewegen. Um bestimmen zu können, ob der Abtrag wieder aufgeschüttet werden kann, oder ob aufgrund eines evtl. felsigen Untergrundes weitgehend nur Aufschüttungen infrage kommen, ist die Einholung eines Baugrundgutachtens erforderlich. Erst danach können die Kosten geschätzt werden.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Klima und Luft dürften mit der Begrünung positiv beeinflußt werden, über den Hartplätzen allerdings wird sich die Luft bei Sonneneinstrahlung aufheizen. Mikroklimatische Auswirkungen, wie die Senkung der relativen Luftfeuchte sowie die Erhöhung der Oberflächentemperaturen wird vor allem die Oberflächenversiegelung (GRZ 0,8 bzw. 0,6) zur Folge haben.

Geringe Beeinträchtigungen dürften durch Abgase und Lärm des sondergebietsinternen Verkehrs entstehen. Auf die Hintergrundbelastung infolge der Bahnanlagen wurde bereits verwiesen.

Die bei der Sportstättennutzung zu erwartende Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung und der Kleingartenanlage beurteilt das schalltechnische Gutachten. Insofern kein Nachtbetrieb stattfindet, ist den Berechnungen zu entnehmen,

" ...daß die prognostisch zu erwartende Lärmsituation im Planungsgebiet dadurch gekennzeichnet ist, daß keine unzumutbaren Lärmbelastungen im angrenzenden Wohn- und Gartenbereich auftreten und Überschreitungen der Grenzwerte der Sportanlagenlärmverordnung nur im ungünstigsten Fall auftreten können. Das Spitzenpegelkriterium zur Vermeidung des Auftretens besonders störender extrem lauter Schallereignisse in Anwohnerbereich wird in jedem Fall eingehalten." (Schallschutzbüro Zubrinna: Gutachten Nr. L - 051.96. - Schalltechnische Untersuchung über die im Anwohnerbereich von geplanten Sportanlagen zu erwartenden Lärmimmissionen. Milda, 27.01.1996. - 21 S., 8 Anl.. - S.20).

Da solchen theoretisch möglichen Überschreitungen von vornherein mit organisatorischen Maßnahmen begegnet werden kann, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen für bauliche oder technische Maßnahmen. Er untersagt lediglich den Nachtbetrieb zwischen 22:00 und 6:00 Uhr.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherkapazität des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Das diesbezüglich hydrogeologische Gutachten (HGN Hydrologie GmbH, Filiale Jena, v. 07.02.1997) führt aus, daß mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung der beiden Wasserfassungsanlagen "Quelle Pumpwerk" und "Tiefbrunnen Hermsdorf" zu rechnen ist.

Der infolge der Versiegelung/Verdichtung steigenden Überschwemmungsgefahr wird mittels des Regenrückhaltebeckens mit Abfluß in Richtung Raudenbach - südwestlich im Tal gelegen - begegnet werden. Sofern das Regenrückhaltebecken ohne Versickerung geplant wird, stehen dem keine hydrogeologischen Bedenken entgegen (vgl. o.g. Gutachten).

Auf Grund der einseitigen Nutzung als Acker- und Mähwiesenflächen dürfte die Beeinträchtigung bestehender Biotope insgesamt wenig bedeutend sein.

Das Landschaftsbild der angrenzenden Bereiche wird mit den zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen und Gewässern aufgewertet. Dies ist wichtig, weil das Gebiet vom gegenüberliegenden Buchberg und von der oberen Bergstraße weit einsehbar ist. Die Eingriffe in Landschaftshaushalt und Landschaftsbild rechtfertigen eine intensive Begrünung des gesamten Areals.

Tabelle. 2: Grad der Versiegelung:

Nr.	Flächenart	gesamt (ha)	versiegelt (ha)	grün (ha)	Anteil
1	Sondergebiet Sportfläche 1	3,47	2,05	1,42	
2	Sondergebiet 2 (Vereinsheim)	0,15	0,12	0,03	
3	Sondergebiet 3 (Tennisclub)	0,23	0,03	0,20	
4	Sondergebiet 4 (Tennisplätze)	0,66	0,39	0,27	
5	Straßenverkehrsfläche	0,22	0,22		
6	Verkehrfläche bes. Zweckbestimmung "Parkplatz"	0,30	0,24	0,06	
7	Versorgungsanlagen	0,12	0,10	0,02	
8	Öffentliche Grünflächen	4,70	0,25	4,45	
9	Anteil		34,0 %	66,0 %	100 %
10	Summe	9,85	3,40	6,45	

Die zu erwartende versiegelte Fläche beträgt max. 3,4 ha (34 %), wobei die Hartplätze und Spielfelder als versiegelte Fläche angenommen wurden, was - streng genommen - , nicht der Realität entspricht. Die Summe aller im Gebiet ausgewiesenen und in den Baugebieten zu erwartenden Grünflächen ergibt eine Größe von ca. 6,45 ha, das entspricht 65 Prozent. Es verbleiben bei einer überschlägigen Berechnung also (6,45 - 3,40) ca. 3,05

ha Grünfläche, die nicht für den Ausgleich im Gebiet benötigt werden (vereinfachte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz über die versiegelte Fläche).

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, die die vorhandene Situation verschlechtern, werden ausschließlich im Bereich der Ackerflächen vorgenommen. Die Größe der Eingriffsflächen setzt sich aus den Sondergebieten, den Verkehrsflächen (Straße und Parkplatz) sowie aus der Fläche für die Kläranlage zusammen und ergibt insgesamt eine Größe von 5,15 ha. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tab. 3) ergibt, daß 1,54 ha Ausgleichsfläche nachgewiesen werden müssen.

Tabelle 3: Bewertung des Eingriffs

Lfd. Nr.	Flächenart Bestand unbeplant	Fläche	Wertstufe	Kompensationsverhältnis	Erforderliche Ausgleichsfläche (ha)
01	Acker	5,15 ha	IV	1 : 0,3	1,54
02	Im Planungsgebiet neu geschaffene Ausgleichsfläche	4,70 ha			
03	Gesamtfläche	9,85			
04	Bilanz	4,7 ha - 1,54 ha	=		
	Verbleibende Ersatzfläche max.	3,16 ha			

Das in Tabelle 3 verwendete Bewertungsverfahren stützt sich auf das vom Landratsamt Greiz bereitgestellte Merkblatt "Anforderungen an den Grünordnungsplan", welches das VorlThNatSchG 1993 und die "Bekanntmachung des Ministeriums zur Umsetzung der Eingriffsregelung" untersetzt. Zwar wird in diesem Merkblatt bei einer Wertstufe III ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,5 vorgegeben, dieses darf aber um bis zu 0,2 modifiziert werden, wenn die künftigen Bedingungen besonders schlecht oder besonders gut sein werden. Das Verhältnis 1 : 0,5 stellt auf Gewerbe- und Wohngebiet ab, da aber die geplanten Sportflächen zu großen Teilen als Rasen- und Strauchflächen (Böschungen, Windschutz) sowie mit viel Großgrün ausgeführt werden, scheint es gerechtfertigt, das Kompensationsverhältnis auf 1 : 0,3 zu verringern.

Im Bebauungsplan haben alle Flächen, die ausschließlich dem "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dienen, eine Größe von 1,61 ha. Sie dienen dem Ausgleich der mit der Errichtung der Sportflächen und Gebäude verbundene Eingriffe; sie sind deshalb auch um die Sportflächen gruppiert. Allerdings werden diese Flächen später eine geringere ökologische Wertigkeit erreichen, als die "Ersatzflächen 1 und 2". Im Bereich der Böschungen und zur Oberndorfer Straße hin werden zwar vergleichbare Pflanzschemata angewandt werden, im Bereich höherer Nutzerbelastung (in unmittelbarer Nähe der Sportfelder) sind aber zweckmäßigerweise Gebrauchsrasen oder Bäume ohne Unterpflanzung auszuführen. Der Anteil von Schmuckpflanzungen hingegen wird sich, allein aufgrund der notwendigen Reduzierung des Pflegeaufwandes, auf wenige kleine gebäudenaher Flächen beschränken. Zwar wird der ökologische Ausgleich damit nicht voll erreicht, aber aufgrund des sonst ungünstigeren Flächenzuschnitts und der schlechteren Erreichbarkeit der "Ersatzflächen 1 und 2" sowie aufgrund des höheren finanziellen Bau-

und Pflegeaufwandes, wird der im Vorentwurf gewählte Flächenzuschnitt der den Sportfeldern zugeordneten Ausgleichsflächen beibehalten.

Zusätzlich sind die "Ersatzfläche 1" (1,16 ha) und die "Ersatzfläche 2" (1,93 ha) festgesetzt, die ebenfalls dem "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dienen. Sie sind aber vorgesehen, später anderen Baumaßnahmen oder anderen Bebauungsplänen zugeordnet zu werden.

6.3. Flächenbilanz

Der Flächenverbrauch des Gebietes erscheint zwar erheblich, wird aber im Vergleich mit dem Fehlbedarf relativiert und verdeutlicht den objektiven Nachholebedarf.

Tabelle 4: Flächenbilanz

Nr.	Flächenart	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Anteil (%)
1	Sondergebietsfläche	4,51		45,9
	- davon überbaubar	3,41 ha		
2	Sondergebiet 1 (Sportfläche)	2,93 ha	3,47	
3	Sondergebiet 2 (Vereinsheim)	0,15 ha	0,15	
4	Sondergebiet 3 (Tennisclub)	0,05 ha	0,23	
5	Sondergebiet 4 (Tennisplätze)	0,28 ha	0,66	
6	Straßenverkehrsfläche	0,22		2,2
7	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"	0,30		3,0
8	Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	0,12		1,2
9	Öffentliche Grünflächen	4,70		47,7
10	- davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ((Ersatzfläche 1 (1,33a); Ersatzfläche 2 (1,76 ha)		3,09	
11	- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		1,61	
12	Summe	9,85		100

7. Erschließungskosten

Das Gebiet ist im Innern nicht erschlossen. Kosten werden vor allem infolge der Erdmassenbewegung und Verdichtung entstehen.

Tabelle 5: Grobkostenschätzung (Brutto Stand 12/96)

Nr.	Kostenart	DM brutto
1	Baulandfreilegung (Verkabelung u.a.)	k.A.
2	Erdstoffbewegung für Terrassierung/Planum (Voraus: Erdstoff kann komplett wieder eingebaut werden)	517.000
3	Straßen- und Parkplatzbau (ohne Verlegung Oberndorfer Straße)	755.000
4	Straßenbeleuchtung	50.000
5	Wasser	96.000
6	Abwasser - RRB (310.500 DM) - Graben (17.250 DM) - Regenwasserleitungen (293.825 DM) - Schmutzwasserleitungen (49.105 DM) - Pumpenschacht (46.000 DM) - Druckleitung (32.200 DM) - Pflegemaßnahmen (14.950DM)	764.000
7	Gasanschluß nach Bedarf	k.A.
8	Elektroenergie	150.000
9	Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen (für 1,61 ha)	118.000
10	Bodenordnung/Grundstückserwerb	
11	Planungsleistungen/Bauleitung	128.000
12	Baugrundgutachten	10.000
13	Hydrogeologisches Gutachten	5.000
14	Vermessung (Umringsvermessung)	
15	Schalltechnisches Gutachten	5.000
16	Bau der Groß- und Kleinspielfelder incl. Leichtathletik (SO1) - Großspielfeld (Rasen, Beregnung) 368.000 - Großspielfeld (Hartplatz, Beregnung) 288.000 - 1 Kleinspielfeld mit Weit- u. Hochsprung (Kunststoff) 205.000 - 1 Kleinspielfeld (Kunststoff) 184.000 - Sprintbahn 130 m, 4-bahnig (Kunststoff) 114.000 - Kugelstoßfeld 23.000	1.182.000
17	Summe	3.780.000

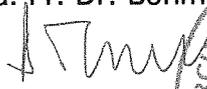
k.A. = keine Angabe vom Versorgungsträger vorliegend

Eine Förderung der Baumaßnahmen gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Sportstättenbaus (Sportstätten-Förderrichtlinie; Thür. Staatsanzeiger 08/1996) ist anzustreben. Das Vorhaben ist dabei für das Folgejahr beim Landratsamt anzumelden.

8. Bodenordnung

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat bisher kein Flurstück von den Eigentümern erworben. Die öffentlichen Grünflächen sollen aber in kommunale Hand gelangen, ebenso die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

INSUMMA GERA
Projektgesellschaft mbH
Architekten + Ingenieure
ppa. Fr. Dr. Böhme


Gera, d. 20.06.1997



Bürgermeister
Bad Klosterlausnitz, d. 23.06.1997