

KURORT BAD KLOSTERLAUSNITZ

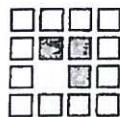
BEBAUUNGSPLAN

**NR. W-SO/09/01
WOHN- UND SONDERGEBIET
"AN DER JENAISCHEN STRASSE / JAHNSTRASSE"**

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

29.07.2002



STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME

BERLINER STRASSE 73

07545 G E R A

Tel. (0365) 77 34 6 -35 / Fax. -36

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS	4
3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
3.1	Rechtliche Grundlagen	5
3.2	Vorhandene Bauleitpläne	6
3.3	Übergeordnete Planungen	6
3.3.1	Regionaler Raumordnungsplan	6
3.3.2	Andere übergeordnete Planungen	7
3.4	Einfügung in die städtebauliche Ordnung	7
4.	INFRASTRUKTURBESTAND	8
4.1	Verkehrerschließung / ÖPNV	8
4.2	Wasserversorgung/Abwasser	9
4.3	Energieversorgung / Nachrichtenwesen	9
5.	BEBAUUNG UND ERSCHLIEßUNG – FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
5.3	Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
5.3.1	Verkehrsflächen	11
5.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	12
5.4	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)	12
5.4.1	Wasserversorgung/Abwasser	12
5.4.2	Energieversorgung / Nachrichtenwesen	13
5.4.3	Müll	13
5.5	Grünordnung	13
5.5.1	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
5.5.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
5.5.3	Erhalten von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
5.5.4	Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
5.6	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	14
5.7	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
6.	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN (§ 1 ABS. 5 NR. 1 – 10 BAUGB)	15

7.	UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)	16
7.1	Bestandserfassung	16
7.1.1	Naturraum und Morphologie	16
7.1.2	Geologische Verhältnisse	16
7.1.3	Böden	16
7.1.4	Flächennutzung	17
7.1.5	Wasserhaushalt und Gewässer	17
7.1.6	Klima/Luft	17
7.1.7	Schall und Erschütterungen	17
7.1.8	Pflanzen- und Tierwelt	18
7.1.9	Schutzgebiete und Biotope	19
7.1.10	Landschaftsbild	19
7.1.11	Sachwerte und Kulturgüter	19
7.2	Bewertung	19
7.2.1	Status-quo-Prognose	19
7.2.2	Bewertung	19
7.2.3	Planungsziele	20
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	21
8.	UMSETZUNG DER PLANUNG	24
8.1	Bodenordnung	24
8.2	Kosten	24

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Wohn- und Sondergebiet Bad Klosterlausnitz "An der Jenaischen Straße / Jahnstraße" umfasst eine Fläche von insgesamt 3,21 Hektar und wird umgrenzt von:

- der Jenaischen Straße (L 1076, Autobahnzubringer) und Kurpark im Nordosten,
- Waldweg nach Hermsdorf (beginnend an der "Köppe") im Norden,
- Waldfläche im Westen,
- Wohnbebauung der Erich-Weinert-Straße im Süden,
- Kindergarten und Wohnbebauung der Jahnstraße im Osten,

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz,

in der Flur 3 die Flurstücke 271/1, 271/6 tw.,

in der Flur 4 die Flurstücke Nr.

328/1, 328/2, 328/3, 328/4, 329/1, 329/2, 331/2, 331/3 tw., 332/2,
333/8, 333/9, 333/10, 333/11, 333/14, 333/15
336/1, 336/2, und 337 tw. und

in der Flur 5 das Flurstück 768/92 tw. (Forstweg).

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

Ziel der Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist es, mit dem Bebauungsplan ein Sondergebiet für Beherbergung, ein Wohngebiet für Neubebauung, die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen, einen öffentlichen Parkplatz sowie in Erweiterung des Kurparks eine Festwiese festzusetzen.

Zweck der Planung ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Kurareals im Nordwesten der Ortslage zu sichern. Für die teils bebauten, teils un bebauten Flächen sollen klar Art und Maß der Nutzung festgesetzt werden, um potentielle Konflikte zwischen den sehr unterschiedlichen Nutzungen als mögliche Folge einer ungeordneten Entwicklung zu vermeiden.

Als Wohnbauland soll das Gelände der ehemaligen Gemeindegärtnerei entwickelt werden. Die bisher in Bad Klosterlausnitz ausgewiesenen Wohngebiete wurden tendenziell mit Grundstücken von 300 bis 500 m² und mit Einzelhäusern (bis 130 m² Wohnfläche), Doppel- oder Reihenhäusern dicht bebaut. Sie weisen eine größere Ausdehnung und Dichte auf. Das Gebiet "Am Buchberg" ist nahezu voll belegt, der angrenzende Wohnpark "Wiesenweg - Am Buchberg" wird von einem Bauträger vermarktet. Das Gebiet "An der Birkenlinie" ist in seinem Einfamilienhaus-Teil ebenfalls vollständig belegt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, aufgrund ihrer zentralörtlichen Teilfunktion differenzierte Wohnangebote zu schaffen. Mit dem ehemaligen Gärtnerigelände soll daher Baurecht für neues Wohnbauland geschaffen werden, das mit potentiell größeren Grundstücken, mit der geringen Gebietsgröße und der Einordnung in eine Villengegend, den eher gehobeneren Bedarf befriedigt. Denkbar ist, dass sich hier Ärzte der Kliniken, Freiberufler oder Gewerbetreibende ansiedeln.

In diesem räumlichen Zusammenhang ist außerdem dem Kindergarten eine Erweiterungsmöglichkeit, vorrangig für Freiflächen oder auch Bebauung zu schaffen. Da das angrenzende

Kindergartengrundstück mit zwei Gebäuden bebaut ist und die jetzige Freifläche gerade ausreichend, strebt die Gemeinde eine Erweiterung des Kindergartengeländes an.

Das traditionelle und überregional bekannte "Kurhotel zur Köppe", welches das Image des Kurortes Bad Klosterlausnitz mit prägt, steht seit geraumer Zeit leer. Genutzt wird derzeit in sehr bescheidenem Ausmaß die Gaststätte. Um die künftige Nutzung klar zu stellen und damit einen sicheren Investitionsrahmen zu geben, soll das Areal als "Sondergebiet Fremdenbeherbergung" weitestgehend mit seinen ursprünglichen Nutzungen festgesetzt werden.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich in Privatbesitz, wird aber gewohnheitsmäßig von Kurpatienten und deren Besuchern als öffentlicher Parkplatz mit ca. 75 Stellplätzen genutzt. Die angrenzende, in kommunalem Eigentum befindliche dreieckförmige Wiese (Flurstück 271/6) erweitert den Kurpark und wird als Festwiese für den Rummel oder Zirkus genutzt.

Landespflegerisches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die reichhaltige Struktur des Gebietes zu wahren und zu den Forstbeständen einen strukturreichen Übergang aufzubauen. Gleichzeitig wird angestrebt, die aufgrund der neuen baulichen Nutzung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend auszugleichen.

Das **Planerfordernis** ergibt sich aus der sehr heterogenen Struktur des Gebietes. Das Areal ist bisher unbeplant, die umgebende Bebauung prägt das Gebiet aber nicht eindeutig, so dass eine Entwicklung nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Teilflächen liegen zudem im Außenbereich, und wären nach § 35 zu beurteilen. Im übrigen ist die Erschließung i.w.S. bodenrechtlich unklar und entspricht nicht dem technischen Standard. Ein Teil der Privatgrundstücke ist mit schon vor 1990 öffentlich genutzten Anliegerstraßen belegt. Die Gemeinde beansprucht die Übernahme der Straßen in kommunales Eigentum gemäß Thüringer Straßengesetz, ein Teil wurde ihr in einem Rechtsstreit mit dem Eigentümer zugesprochen. Die Gemeinde sieht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das Erfordernis, den Bebauungsplan aufzustellen.

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.1993, Artikel 3 (BGBl. S. 466),
- 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 Fassung der Neubekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 632),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten v. 17.03.1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert mit Gesetz v. 09.09.2001 (BGBl. S. 2331),
- 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 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.1998, zuletzt geändert am 18.07.2000 (ThGVBl. S. 177),
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 28.01.1993 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 19.04.1999 (ThGVBl. Nr. 10 S. 298),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (ThGVBl. S. 445) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 04.02.1999, zuletzt geändert am 07.07.1999 (ThGVBl. S. 5),
- Thüringer Straßengesetz vom 07.05.1993 (ThGVBl. Nr. 14 S. 273).
- Thüringer Denkmalschutzgesetz i.d.F. vom 7. Januar 1992 (ThGVBl. S.17).

3.2 Vorhandene Bauleitpläne

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bad Klosterlausnitz wurde im Jahre 1999 beschlossen, am 22.06.1999 genehmigt und dann bekannt gemacht. Er stellt für das Planungsgebiet dar:

- Sondergebiet Beherbergung für den Fremdenverkehr,
- Wohnbaufläche und
- öffentlicher Parkplatz.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weitestgehend überein. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich im Bereich der geplanten Festwiese. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan – wie die westlich angrenzende wesentlich größere Teilfläche auch - als "Parkplatz" dargestellt. Da aber für die Entwicklung des Parkplatzes eine ökologische Ausgleichsfläche erforderlich ist, wird die Wiese als Bestandteil des Parkplatzes betrachtet, da sie ohnehin nur temporär als Festwiese genutzt wird. Eine weitere geringfügige Abweichung stellt die Verkleinerung der Sondergebietsfläche zugunsten der Wohngebietsfläche (WA 2) dar.

Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Andere, den Geltungsbereich beeinflussende **Bebauungspläne** bestehen nicht.

3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz (3.662 Ew. am 30.06.2000) liegt im Südosten des Freistaates Thüringen, je ca. 25 km von den beiden Oberzentren Jena und Gera entfernt. Das Thüringer Landesentwicklungsprogramm vom November 1993 stuft die Gemeinde gemeinsam mit Hermsdorf (ca. 11.000 Einwohner) als "teilkfunktionales Mittelzentrum" ein. Für den Saale-Holzland-Kreis als "Mittelzentralen Verflechtungsbereich" haben diese Kommunen - wie auch Stadtroda in ca. 15 km Entfernung - aufgrund ihrer "historisch gewachsenen Funktion und Ausstattung und unter Berücksichtigung ihrer Lage ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahrzunehmen sowie als räumliche Leistungsträger das Netz der Mittelzentren zu ergänzen" (Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen, S. 18). Der unmittelbare Verflechtungsbereich (Nahbereich) beider Kommunen umfasst ca. 19.000 Einwohner (RROP, S.27).

Bad Klosterlausnitz verfügt über eine hohe Lagegunst zu den Entwicklungsachsen mit großräumiger Bedeutung, welches sich entlang der BAB A 9 München-Berlin und BAB A 4 Frankfurt-Dresden entwickelt hat. (RROP, S. 20 + Karte 3).

Zur Siedlungsentwicklung gibt der RROP u.a. vor: "Über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnflächenentwicklungen sollen nur in den zentralen Orten erfolgen, bevorzugt in den

zentralen Orten höherer Stufe (ebd., S. 217). Insgesamt soll in Ostthüringen ein nach Art, Größe und Ausstattung differenziertes und vielfältiges Angebot zur Verfügung stehen.

Bad Klosterlausnitz als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort bildet zusammen mit den "potentiellen Fremdenverkehrsorten" Weißenborn und Tautenhain den Kern des Fremdenverkehrsgebietes "Thüringer Holzland / Zeitgrund / Mühlthal" (Nr. 1.2, RROP, Karte 7). Bad Klosterlausnitz als Heilbad wirkt als Impulsgeber für den Fremdenverkehr in der Region. In den Fremdenverkehrsgebieten, insbesondere in den Kurorten, soll die Qualität und Quantität der Fremdenverkehrsinfrastruktur schrittweise erhöht und neuen Erfordernissen angepasst werden. Traditionelle Merkmale der Kurorte sind kontinuierlich weiterzuentwickeln (RROP, 103 ff.).

An das funktionale Straßennetz ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden: In nur 1,5 km Entfernung (ASt. Bad Klosterlausnitz) verläuft die Autobahn A 9 München – Berlin, eine Verkehrsachse großräumiger Bedeutung. Nur 5 km südwärts besteht am Hermsdorfer Kreuz eine Anbindung an die ebenfalls großräumig bedeutsame Verkehrsachse der Autobahn A 4 Frankfurt/M.-Dresden. Zusätzlich kreuzen sich zwei kleinräumig bedeutsame Straßenverbindungen in der Ortslage: die L 1073 (Eisenberg – Münchenbernsdorf) und die L 1075 (Bad Köstritz – Jena), welche das Planungsgebiet nördlich tangiert.

Auch das funktionale Schienennetz verleiht der Gemeinde zusätzliche Gunst. In Ost-West-Richtung erstreckt sich die Hauptstrecke Dresden-Frankfurt/M. der DB AG. Der Bahnhof Hermsdorf/Klosterlausnitz in 1,2 km Entfernung ist Güterumschlagstelle und Verknüpfungspunkt zum integrierten Eisenbahn-Bus-Netz.

Mit seiner positiven funktionellen und strukturellen Entwicklung und der seit mehreren Jahren wachsenden Bevölkerungszahl weist der Kurort gute Voraussetzungen für eine weitere Wohnbaulandentwicklung auf.

Der Bebauungsplan ist der Umsetzung der Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes dienlich und passt sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

3.3.2 Andere übergeordnete Planungen

Im Zug des Autobahnausbaus wird die Fahrbahn verbreitert und die Anschlussstelle verändert. Abgesehen von einer erwünschten Lärminderung wird dies ohne Auswirkungen auf den Standort bleiben.

Für den Raum liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1996 vor.

Weitere übergeordnete Planungen, wie z.B. Agrarstrukturelle Vorplanung, Forstliche Bewirtschaftungspläne, sind nicht bekannt.

3.4 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Das weitgehend bebaute Planungsgebiet wird durch die für einen historisch entwickelten Kurbereich typische Nutzungsmischung aus Wohnbebauung, Fremdenbeherbergung und Gastronomie charakterisiert. In die im Süden angrenzende Wohnbebauung mit Kindergarten fügt sich diese Nutzungsmischung ebenso ein, wie in den nördlich angrenzenden Kurbereich mit Kliniken und Kurpark. Allen Nutzungen ist ein gewisser Ruheanspruch, insbesondere nachts zuzusprechen.

Allerdings zerschneidet die L 1075 mit tagsüber teils hoher Verkehrsbelastung den Kurbereich. Der auf privatem Grund liegende, aber öffentlich genutzte Parkplatz verfügt über ca. 75 nicht markierte Stellplätze. Er wird nur an den Wochenenden zu den üblichen Besuchszeiten in den Kliniken oder zu besonderen Anlässen voll ausgelastet, so dass die von ihm

ausgehenden Emissionen (Schall, Staub, Abgase) für die umgebenden Nutzungen gerade noch akzeptabel sind. Das nächst gelegene Wohnhaus liegt etwa 15 m von einem Stellplatz entfernt.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Kurpark und seine Fortführung in der kleinen Grünanlage unterhalb der Jenaischen Straße und zum Brauerei-Teich werden mit der Festwiese/Ausgleichsgrün zum dominanten innerörtlichen Grünzug abgerundet.

In westlicher und nordwestlicher Richtung wird der Geltungsbereich von Forstbeständen umschlossen, von denen die geplante Bebauung den erforderlichen Abstand zu halten hat. Der Wald schützt das Areal gegen einfallende Nordwest- bis Südwestwinde und verleiht ihm ein besonderes Flair.

Die auf den Flächen der ehemaligen Gemeindegärtnerei neu geplante Wohnbebauung fügt sich in die nördliche eingeschossige Wohnbebauung und die südliche zweigeschossige Wohnbebauung mit ihrer Baumassenentwicklung ein.

Nicht unproblematisch hingegen ist die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs zu sehen, da künftig das Beherbergungsgebiet, ca. 12 – 15 Wohnhäuser und der Parkplatz ausschließlich über ein Verästelungsnetz mit nur einer Zufahrt angefahren werden können. Dies ist aus städtebaulicher und sicherheitstechnischer Sicht - unter Verweis auf die EAE 85/95 Tabelle 17 - nicht vertretbar, sofern das Gebiet nicht notfalls über eine zweite Zuwegung erreicht werden kann.

4. INFRASTRUKTURBESTAND

4.1 Verkehrserschließung / ÖPNV

Das Planungsgebiet ist über die Jahnstraße an die Jenaische Straße (L 1075) und damit an das örtliche sowie zugleich regional bedeutsame Verkehrsnetz angebunden. Der teilweisen inneren Erschließung des Areals dient derzeit eine ca. 9 m breite Betonstraße. Die Gemeinde ist weiterhin bemüht, diesen Abschnitt sowie das Parkplatzgrundstück gemäß Thüringer Straßengesetz in kommunales Eigentum zu überführen.

Nordwestlich der "Köppe" erschließt – an den Parkplatz anschließend – ein Weg die Wohnhäuser der Jenaischen Straße Nr. 23 und 25 u.a. die Villa "Dora". Er ist Teil des "Radweges 2000" im Saale-Holzland-Kreis und mit einer Bitumendecke befestigt.

Über einen von dort nach Süden abzweigenden, ca. 3 m breiten unbefestigten Forstweg sind die Gärten erreichbar.

Von der Betonstraße zweigt auf halber Länge eine ca. 4 m breite Betonstraße westwärts zu den vier Wohnhäusern der Jenaischen Straße 27 - 33 ab. Auch sie verlief auf privatem Grund, wurde aber der Gemeinde zugesprochen.

Die Gemeindegärtnerei wurde ebenfalls über eine auf privatem Grund verlaufende ca. 4 m breite Betonplattenstraße angebunden, welche gleichzeitig zum rückwärtigen Tor des Kindergartens führte. Heute ist die Straße durch ein Tor abgesperrt.

An den öffentlichen Personenverkehr ist das Planungsgebiet angebunden: Die Haltestelle in Richtung Jena befindet sich in ca. 150 m Entfernung am Eingang zum Kurpark. Buslinien in Richtung Gera verkehren ab der Köstritzer bzw. der Geraer Straße in ca. 7 Minuten Entfernung.

4.2 Wasserversorgung/Abwasser

Das Planungsgebiet wird über Trinkwasserleitungen in der Jenaischen Straße und in der Jahnstraße erschlossen. Über den genauen Verlauf der Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs kann der Zweckverband "Holzland" keine Auskunft geben, da die Leitungen privat errichtet wurden und ihre Rechtsträgerschaft offen ist.

Die Löschwasserversorgung kann aus Leitungen des Zweckverbandes "Holzlandes" sichergestellt werden.

Das Abwasser der "Köppe", der beiden Villen und der vier Eigenheime wird über - auf privatem Grund verlaufende Leitungen - zusammengeführt und über die östlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke 332/3 und 337 in den Mischwassersammler in der Jahnstraße abgeleitet. Diese in den 70er Jahren privat errichteten Leitungen bedürfen einer Neuordnung hinsichtlich der Lage und der Qualität der Leitungen.

4.3 Energieversorgung / Nachrichtenwesen

Das Planungsgebiet wird von zwei Elektroleitungen der TEAG gequert: Vom Gittermast an der Einmündung der Betonstraße in die Jahnstraße verläuft eine 0,4-kV-Freileitung in westlicher Richtung bis zum "Köppe"-Grundstück, wo sie sich zu den Häusern Nr. 23 (Villa "Dora") und Nr. 25 verzweigt. Etwa auf halber Länge zweigt eine 0,4-kV-Freileitung nach Norden ab, sie quert den Parkplatz, den Kurpark und endet am "Lindenkafee". Zur ehemaligen Gemeindegärtnerei verläuft ebenfalls eine Freileitung, die an einem Mast endet.

Parallel zur Jenaischen Straße (L 1075) etwa in 10 m Abstand verläuft ein Mittelspannungskabel. Im Bereich der Betonstraße bis zu den Garagen und zur "Köppe" liegt – teils auf Privatgrundstücken ein Niederspannungskabel. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Leitungen den nordöstlichen Teil des Planungsgebiets so zerschneiden, dass eine geordnete Begrünung sehr erschwert wird.

Entlang der Jenaischen Straße (L 1075) stehen mehrere mit einer Freileitung verbundene Straßenleuchten. Der Bebauungsplan geht aber von einer Verkabelung dieser gemeindeeigenen Leitung aus.

An das Gasnetz ist das Planungsgebiet angeschlossen: In der Jahnstraße verläuft eine Mitteldruckgasleitung (DN 150, PN 1), welche die Festwiese quert. Von dieser Leitung aus wird eine Versorgung des Gebietes möglich.

Entlang der Straßen verlaufen Telekommunikationskabel (Fernsehen, Telefon) der Telekom mit einem Schaltschrank in der Jahnstraße. Teilweise queren die Kabel privaten Grund (Zuleitung zu Nr. 23/25 über Grundstück der Köppe).

5. BEBAUUNG UND ERSCHLIEßUNG – FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf setzt zur Ordnung des Gebietes sehr unterschiedliche Arten der Nutzung fest:

Die Sondergebietsfläche "Beherbergung für den Fremdenverkehr" umfasst das Grundstück der "Köppe" und das angrenzende Flurstück 329/1. Mit den Festsetzungen soll die Revitalisierung der bis etwa 1990 vorhandenen Nutzung abgesichert werden. Die abschließende Festsetzung der Hotelnutzung und der hotelartigen Nutzung soll verhindern, dass das Gebäude in Ferienwohnungen oder Appartements umgebaut wird. Denn es ist das Ziel der Gemeinde, unmittelbar im Kurbereich eine Gaststätte und eine Beherbergungsmöglichkeit für Besucher der Kurpatienten oder für ambulante Patienten zu haben. Die früher als Biergarten genutzte Fläche soll in Ergänzung zur Gaststätte und zum nahe liegenden Kurpark als Freisitz für ein Café fixiert werden, um Beeinträchtigungen der nahe liegenden Wohnbebauung durch Schallimmissionen zu mildern, die vor allem von lauter Musik aus dem Biergarten zu befürchten wären.

Da das zur Neubebauung ausgewiesene Wohnbauland nur über eine schmale Zufahrt erreichbar ist und es dem ruhigen Wohnen am Wald bei gehobenen Bedarfsansprüchen genügen soll, wird es als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Aus diesem Grunde sollen auch nur Einzelhäuser zulässig sein, die allenfalls zusätzlich über eine Einliegerwohnung verfügen. Obwohl die beiden vorhandenen Wohngebiete (WA 1 und 2) ähnlich einzuschätzen sind, werden sie als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um damit der höheren Vorbelastung durch Lärm von der L 1075 gerecht zu werden.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wurde im WA 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aufgrund der im Verhältnis zur Einfamilienhausgröße geringen Grundstücksgrößen ausgeschöpft. Im WR und im WA 2 ist eine großzügigere Grundstücksbemessung und eine weniger dichte Bebauung vorhanden bzw. angestrebt, so dass das Maß auf 0,3 begrenzt wird. Für das "SO Fremdenbeherbergung" können die vorhandenen Nutzungsmaße dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden, da das Objekt unter Denkmalschutz steht und nicht wesentlich erweitert werden kann. Unter Ausnutzung von § 19 Abs. 4 Satz 2 kann z.B. mit Parkplatzbefestigungen immer noch die maximal zulässige GRZ von 0,8 ausgenutzt werden. Die Ursache der Begrenzung der maximal zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 auf 25 v.H. liegt – ebenso wie die Begrenzung der GRZ auf 0,3 – darin begründet, dass der Geltungsbereich Einzugsgebiet des östlich gelegenen Brauerei-Teiches ist und die Versiegelung minimiert werden soll.

Die **Zahl der Vollgeschosse** im WR und im WA 1 wurde mit II festgesetzt, damit sich das Gebiet in die vorhandene Bebauung – eingeschossig in der Jenaischen Straße 27 - 33 und zweigeschossig in der Erich-Weinert-Straße – einfügt. Zum Zwecke ansteigender Baumassenentwicklung wurde aber die **Traufhöhe** mit 4,5 m, wie diejenige in der Jenaischen Straße 27 - 33 festgesetzt. Somit ist es den Bauherren möglich, das zweite Vollgeschoss in den Dachraum oder aber als erhöhtes Kellergeschoss zu bauen. Die zur Erich-Weinert-Straße allmählich ansteigende Baumassenentwicklung dient der behutsamen Einfügung ins Ortsbild und dem Übergang zu den Forstflächen (Landschaftsbild).

Im WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse III und maximal zulässige Traufhöhe von 7,5 m, womit der vorhandenen Zustand festgeschrieben wird.

Im "SO Beherbergung" sind ebenfalls in Anpassung an die vorhandene Bebauung maximal III Vollgeschosse zulässig, wobei auch aus den genannten Gründen die maximal zulässige Traufhöhe auf 8,0 m begrenzt wurde.

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baufenster wurden relativ eng begrenzt und damit die Stellung der Gebäude parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen fixiert, um eine klare Raumwirkung zu erzielen. Im WR ist die südliche Baugrenze so angeordnet, dass sich nach Südosten hin die Wohngärten entwickeln können und Abstand zu den Wohngärten der nordwestlichen Gebäudezeile der Erich-Weinert-Straße gewahrt wird. Im WA 2 wird mit der Baugrenze die Nichtbebaubarkeit der die denkmalgeschützten Gebäude umgebenden Grundstücksflächen durchgesetzt.

Im Bereich der Köpfe wurde die Baugrenze im Bereich des in den 70iger Jahren nachträglich angebauten Küchentraktes hinter den Bestand zurück genommen. Im Falle des Abrisses dieses Anbaus soll nur noch eine geringere, im Verhältnis zur denkmalgeschützten Substanz in der Baumasse untergeordnete Neubebauung möglich sein. Ein neuer Anbau kann wohl nicht vermieden werden, da den hygienischen Anforderungen an Lagerung und Speisezubereitung innerhalb des ursprünglichen Kurhotels kaum Rechnung getragen werden kann.

Nach Süd- und Nordwesten bestimmt der angrenzende Forstbestand die Lage der Baugrenze: 25 Meter Abstand vom Wald.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Carports und größere Nebenanlagen unzulässig, um das Bauen auf der Nachbargrenze zu vermeiden und somit den Typus der unbebauten Wohngärten in der Umgebung zu bewahren.

5.3 Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.3.1 Verkehrsflächen

Der Haupterschließung des Plangebietes dient der Abzweig der Jenaischen Straße von der Jahnstraße. Der jetzt schon vorhandene Straßenkörper bedarf des Ausbaus: Geplant sind 5 m Breite zuzüglich Nebenanlagen (nördliches Bankett).

Im Nordwesten verzweigt sich diese Straße auf 3,5 m zur Erschließung der vorhandenen Wohngebäude Nr. 23 (Villa "Dora") und Nr. 25. Das Straßengrundstück ist herauszumessen, die Gemeinde wird es vom Eigentümer (Forst) erwerben.

Von der Haupterschließung zweigt die Jenaische Straße Nr. 27 - 33 mit einer Breite von 4 m zuzüglich Nebenanlagen ab. Sie endet in einem unregelmäßig geformten Wendehammer mit einem Radius von ca. 5 m. Dies entspricht nach EAE 85/95 etwa dem WAT 2 für PKW und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (zweiachsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW 16,0 t).

Von ihr führt schließlich die Planstraße B mit einer Breite von 4,0 m zuzüglich Nebenanlagen (westlich 0,5 Schrammbord, östlich Böschung zum Straßenkörper gehörig) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze hin zu den neu festgesetzten Wohngebietsflächen. Etwa auf Höhe des Giebels des "Kindergartenneubaus" liegt eine Ausweichstelle.

Von dort erschließt die Planstraße A mit 4,5 m (zzgl. Nebenanlagen: beiderseits Schrammbord von je 0,5 m) die neu geplanten Wohngebietsflächen im Inneren. Die Planstraße A endet in einem Wendehammer mit einem Radius von 11,0 m incl. Schrammbord (Tabelle 11, EAE 85/95).

Vom hintersten Punkt des Wendehammers bis zu Einmündung in die Jahnstraße beträgt die Entfernung 220 Meter. Aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht ist dies unvertretbar. Die EAE 85/95 gibt für Wohngebiete AW 1 (Tab. 17, S.69) eine maximale Länge von 50 m vor und empfiehlt dann eine zweite Anbindung. Da das Verästelungsnetz im Geltungsbereich

als Bestand bereits vorgegeben ist und die angrenzenden Forstbestände eine um das Gebiet führende Straße nicht gestatten, wird die Planstraße A um einen 3,5 m breiten Weg verlängert. Dieser wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger" festgesetzt. Dieser mündet auf den Forstweg, welcher auch die Gärten erschließt. Diese Umfahrung ist nur im Notfall von Feuerwehr und Krankenfahrzeugen benutzbar auszugestalten (Befestigung, Poller), wofür das Geh- und Fahrrecht GF1 festgesetzt wurde. Auf gar keinen Fall darf sie der bequemerer Zufahrt ins neue Wohngebiet dienen.

Mit diesem Weg wird ein weiterer positiver städtebaulicher Effekt erreicht: Die Bewohner können unmittelbar zum Spazieren in den Wald gelangen und um ihr Gebiet herumlaufen, sie sind nicht in einer Sackgasse "eingesperrt".

5.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Der derzeit schon vorhandene und von der Allgemeinheit genutzte Parkplatz wird festgesetzt als öffentlicher Parkplatz. Er erstreckt sich beiderseits der Haupteerschließungsstraße (Jenaischen Straße 21 - 25). Mit Blick auf den Nachbarschutz der angrenzenden Wohnbebauung sollte er nur für PKW ausgewiesen werden. Für größere Fahrzeuge existiert in ca. 400 m Entfernung vor der Ortslage ein Auffangparkplatz.

Tabelle 1: Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzung	Einheit (Betten/Sitzplätze)	Stellpl./Einheit	Anzahl
1	Hotel/Pension	26 Betten	1 je 2 – 6 Betten	13
2	Gaststätte überörtlicher Bedeutung	100 Plätze	1 je 4 – 8 Plätze	25
3	Cafégarten / Freisitz	36 Plätze	1 je 4 – 8 Plätze	9
4	Summe			47

Die hier ermittelten Stellplätze sind vorerst auf dem Gelände der "Köpfe" selbst abzudecken. Sofern die Fläche nicht ausreicht oder der Einrichtung von Stellplätzen denkmalpflegerische Belange entgegenstehen, kann der öffentliche Parkplatz mit genutzt werden. Er wird auch deswegen als öffentlich festgesetzt, weil er für Besucher der Kliniken oder zu besonderen Veranstaltungen – wie Kongressen – flexibel nutzbar sein soll.

5.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)

5.4.1 Wasserversorgung/Abwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser kann vom zuständigen Versorgungsunternehmen (ZWA Holzland) abgesichert werden. Der Zweckverband schlägt vor, einen Ringschluss der vorhandenen Leitungen herzustellen, um die Versorgungssicherheit zu erhöhen. Die Versorgung mit Löschwasser 48 m³/h für die Wohngebiete und 96 m³/h für das Sondergebiet "Beherbergung für den Fremdenverkehr" kann durch Nutzung der im Umkreis von 300 m vorhandenen Hydranten des ZWA "Holzland" gesichert werden.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist das Planungsgebiet erschlossen, wobei die Leitungen über privaten Grund laufen und überwiegend nicht mit Grunddienstbarkeiten gesichert sind. Die über das Kindergartengrundstück neu zu bauende Sammelleitung (Leitungsrecht L 2) mündet in den Mischwassersammler in der Jahnstraße. Um eine bessere Bebaubarkeit des neuen Wohngebietes (Flurstück 333/14) zu erzielen, müssen die in den 70er Jahren privat errichteten Leitungen teils umverlegt werden. Auch danach sind sie aufgrund der Grundstücksstruktur überwiegend über privaten Grund zu führen und mit Leitungsrechten (L 1) abzusichern. Der Zweckverband würde die Leitungen übernehmen, wenn der Erschließer

die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit veranlasst. Für die vorhandene Bebauung bleibt die Mischwasserableitung unverändert, ggf. sind Kanäle zu erneuern. Im Bereich der Neubebauung jedoch ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zwischenzuspeichern und vorrangig zu verwenden. Überläufe münden in die Regenwasserleitung, welche über das Kindergartengrundstück in die Jahnstraße, und dort entlang bis zur Einlaufkaskade zum Brauereiteich verläuft.

Oberflächenwässer von den Parkplatzflächen erfordern eine Vorbehandlung vor dem Einleiten in den Regenwasserkanal. (*Studie/Grundlagenermittlung zur Erschließungskonzeption, Ing.-Büro Dr. Prüfer, Bad Klosterlausnitz, 2002*)

5.4.2 Energieversorgung / Nachrichtenwesen

Ein Anschluss an das Elektroenergienetz ist gegeben, die weiteren ca. sechs Wohngrundstücke können angeschlossen werden. Die Versorgung reicht auch für eine einfache Beleuchtung der Straßen und Wege aus. Die Niederspannungsfreileitungen sollten perspektivisch verkabelt und im öffentlichen Weg- bzw. Grünflächenbereich geführt werden.

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen erfolgt nach Bedarfsermittlung in Abstimmung mit der Telekom bzw. mit dem jeweiligen Netzbetreiber. Die Zuführung erfolgt aus Richtung Ortslage.

5.4.3 Müll

Die Beseitigung des Mülls erfolgt in Verantwortung des Landkreises. Containerstellplätze sollen im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Eine Sammelstelle des Dualen Systems befindet sich am Verbindungsweg zwischen Jahnstraße und Jenaischen Straße ortseinwärts.

5.5 Grünordnung

5.5.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An der Jenaischen Straße/Abzweig Jahnstraße wird eine öffentliche Grünfläche für einen Festplatz festgesetzt. Für größere Fahrzeuge des Rummels ist sie gut anfahrbar und für die Wohn- und Packwagen ist ausreichend Platz vorhanden. Gäste können ihre PKW auf dem öffentlichen Parkplatz abstellen. Die Versorgungsmedien (Wasser, Elt, Abwasser) sind perspektivisch bis in einen Versorgungsschacht (mit eigenen Zählern) am Rand des Platzes heranzuführen. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität muss der Platz nicht befestigt werden, sondern kann als Wiese bestehen bleiben.

Erweitert wird die Festwiese um eine öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung südlich der Jenaischen Straße 21 – 25 (Flurstücken 329/2, tw. 329/1). Dieser Zwickel ist durch die bereits vorhandenen Nutzungen festgelegt und (aufgrund zahlreicher über- und unterirdischer Leitungen) anderweitig kaum nutzbar. Eine eventuelle Ausweisung als Parkplatz ist aufgrund der nahen Wohnbebauung abzulehnen. Ebenso wäre ein Heranrücken der Wohnbebauung unmöglich. Die jetzt dort befindlichen Pacht-Garagen sind perspektivisch abzureißen und die Begrünung auf der Fläche zu verdichten.

Die vorhandenen Erholungsgärten auf privatem Pachtland am westlichen Gebietsrand werden als private Grünfläche festgeschrieben. Diese Festlegung ist zweckmäßig, weil die Gärten im Bereich der Baumfallgrenze der Forstbestände (25 m) liegen und daher eine bauliche Nutzung ohnehin ausgeschlossen ist. Die jetzt dort befindlichen Bungalows genießen Bestandsschutz.

Aus dem gleichen Grunde wurde im Südwesten des Geltungsbereichs noch eine solche Gartenfläche festgesetzt. Diese Fläche dem angrenzenden Wohnbauland zuzuschlagen wäre städtebaulich nicht zu rechtfertigen, da sie nicht bebaubar ist.

5.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Da das Gebiet weitgehend baulich genutzt ist, werden keine umfangreichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen sind daher vor allem städtebaulich-räumlich und grünordnerisch motiviert. Entlang der Jenaischen Straße (L 1075) soll eine Reihe Bäume den Parkplatz und die Festwiese abgrenzen und zugleich den Straßenraum führen. Die (teils schon vorhandenen) Bäume an der Jahnstraße sollen ebenfalls die Festwiese einfassen, wobei eine Zufahrt zur Festwiese freizuhalten ist. Ebenso wurde westlich der Festwiese eine Abgrenzung zum Parkplatz hin vorgesehen. Die Baumreihe südlich des Parkstreifens an der Jenaischen Straße 21 - 25 schafft einen optischen Abschluss zur Wohnbebauung hin.

5.5.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Erhaltung festgesetzt wurde der Großbaumbestand (Pappeln) südöstlich der Köppe, die Lindenreihe östlich der Köppe, die Kastanien im Freisitzgelände der Köppe sowie am westlichen Gebietsrand zum Forst hin einige Bäume und Sträucher. Diese Bestände sind aufgrund ihres Alters und ihrer raumgliedernden Funktion städtebaulich und ökologisch wertvoll.

5.5.4 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Eine Pflanzliste wurde den Festsetzungen hinzugefügt. Vor allem werden Arten/Sorten empfohlen, die sich den Bedingungen des Standortes gut anpassen und auch Tieren Nahrung, Schutz und Unterschlupf gewähren.

5.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Typisch für das Ortsbild und daher aus städtebaulichen Gründen festsetzbar sind die Wahl von Sattel- und Walmdächern sowie die Ziegeldeckung bzw. die in Form und Farbe ähnliche Betonsteindeckung. Metall- oder Pappdächer werden damit ausgeschlossen. Typischerweise kommen im Ortsbild Dächer mit ca. 45 Grad Dachneigung vor, weswegen diese Zahl im neuen Wohngebiet mindestens 38 Grad betragen soll.

Damit sich die Nebenanlagen (Container, Carports, etc.) besser in das städtebaulich-räumliche Bild einfügen, sind sie in der Regel zu begrünen. Die Vorgabe von Zäunen oder Hecken bis 1,30 m Höhe soll den lockeren offeneren Charakter des Kurareals, dass von Gästen und Spaziergängern genutzt wird, unterstreichen.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die "Köppe" sowie die Villa "Dora" sind nach dem Thüringer Denkmalpflegegesetz Einzeldenkmale und als solche im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen .

6. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 – 10 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Mit dem neuen Wohngebiet können einkommensstarke Haushalte oder auswärtige Arbeitskräfte in Bad Klosterlausnitz angesiedelt werden. Das Gebiet trägt zur Wohneigentumsbildung und zur Entwicklung differenzierter Bevölkerungsstrukturen bei.

Gleichzeitig dürfte sich aber mit dem Wohngebiet und einer vollen Wiederinbetriebnahme der "Köpfe" die Verkehrsbelastung erhöhen.

In städtebaulicher Hinsicht ist wichtig, dass das weitgehend erschlossene Land als Bauland nutzbar wird. Mit der differenzierten Nutzungsmischung wird das Kurareal der Gemeinde wirkungsvoll abgerundet und so die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Erholungsstandort gestärkt. Gleichzeitig ist das Gebiet zur Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung und der Kurgäste wichtig.

In wirtschaftlicher Sicht ist die Neuordnung des Geltungsbereichs positiv zu werten, da mit der Festsetzung des Kurhotels Sicherheit für künftige Investitionen gegeben wird. Der Bebauungsplan hilft, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu realisieren und Eingriffe zu minimieren.

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nr.	Flächenart	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Anteil (%)
1.	Sondergebietsfläche		0,46	14,4
	- davon überbaubar 0,08 ha			
2.	Wohngebiete		1,35	41,6
	- davon überbaubar 0,57 ha			
2.1	- darunter: Reines Wohngebiet WR	0,50	0	0
	- davon überbaubar 0,24 ha			
2.2	- darunter: Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,35	0	0
	- davon überbaubar 0,25 ha			
2.3	- darunter: Allgemeines Wohngebiet WA 2	0,50	0	0
	- davon überbaubar 0,08 ha			
3	Gemeinbedarfsfläche		0,07	2,2
	- davon überbaubar 0,03 ha			
4.1	Straßenverkehrsfläche		0,29	8,4
	inkl. Böschungen			
4.2	Verkehrsfläche		0,25	8,4
	besondere Zweckbestimmung: "Parkplatz"			
4.2	Verkehrsfläche		0,02	0,6
	besondere Zweckbestimmung: Fußgänger			
5.1	Öffentliches Grün –		0,25	7,8
	Zweckbestimmung: Festwiese			
5.2	Öffentliches Grün		0,20	6,3
	ohne Zweckbestimmung /Verkehrsnebenanlagen			
5.3	Privates Grün		0,23	7,2
	Zweckbestimmung Erholungsgärten			
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		0,10	3,1
	außerhalb von Bau-/Grünflächen			
7	Summe		3,21	100,0

Der Flächenverbrauch für das neu ausgewiesene Wohnbaugelände in einer Größenordnung von 0,5 ha zeigt an, dass es sich tatsächlich nur um eine Abrundung der Ortslage handelt.

7. UMWELTBERICHT (§ 2 a BauGB)

Keines der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben überschreitet die Schwell- bzw. Leistungswerte nach UVPG. Auch im Einzelfall sind keine so erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Die Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1a BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

7.1 Bestandserfassung

7.1.1 Naturraum und Morphologie

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraumeinheit der Saale-Sandsteinplatte, auf einem Hochplateau zwischen Saale und Elster (Nr. 2.6 TLU). Sie wird als "hochgradig bewaldete zertalte Sandstein-Hochfläche" charakterisiert. Der Waldanteil liegt bei 70 Flächenprozent. Zwischen Eisenberg und Hermsdorf ist eine ausgedehnte Verebnung der Sandsteinhochfläche bezeichnend.

Morphologie: Das Areal fällt von einer Kuppe im Nordwesten von 330,25 m bis auf 321,25 m ü HN im Süden. Das Gefälle in Richtung Südosten beträgt relativ gleichmäßig 4,5 Prozent.

7.1.2 Geologische Verhältnisse

Der Standort liegt geologisch im Verbreitungsgebiet des Mittleren Buntsandsteins. Über den Festgesteinsschichten hat sich eine sandig-schluffige Verwitterungsdecke geringer Mächtigkeit entwickelt.

Mit geodynamischen Beeinträchtigungen der Oberflächenstandsicherheit ist nicht zu rechnen. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 2 (Thür. StaatsAnz. Nr. 39/1995, S 1579). Ingenieurgeologische Probleme sind nicht zu erwarten, Baugrundgutachten sind empfehlenswert.

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

7.1.3 Böden

Die **Böden** sind sandig oder kiesig-lehmig. Aufgrund ihrer sehr geringen Bodenqualität wurden die Flächen im Holzland häufig mit Kiefern und Fichten aufgeforstet. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist als gering einzuschätzen, weswegen eine Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen am Standort ausgeschlossen werden muss. Vielmehr ist mit Schichtenwässern zu rechnen, die zu einer – gem. BGB unzulässigen – Weiterleitung auf Nachbargrundstücke führen könnte. Aufschluss, ob sich am Standort versickerungsfähige Schichten finden, kann jedoch erst ein Baugrundgutachten geben.

Erosionsgefährdung: Aufgrund der geringen Exposition der Mulde nach Osten ist kaum mit Winderosion der nicht bewachsenen Fläche zu rechnen. Daneben können die feinen Bodenbestandteile bereits bei geringer Hangneigung durch Wasser erodiert werden.

In der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen erfasst (Stellungnahme v. 15.08.2001). "**Altlastverdächtige Flächen**" (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) sind nicht bekannt und drängen sich auch nicht auf. Das Gelände der ehemaligen Gemeindegärtnerei ist noch mit Gebäuderesten aus Ziegeln, Beton, Glas und Stahl (Gewächshäuser) bestanden und bedarf der Beräumung.

7.1.4 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und genutzt: Kurhotel, Biergarten, Parkplatz, Villen, Wohnbebauung Jenaische Str. 27 - 33. Die ehemalige Gemeindegärtnerei liegt derzeit brach. Auf dem Gelände entwickelt sich Ruderal- und Pioniervegetation.

7.1.5 Wasserhaushalt und Gewässer

Das Jahresmittel der Abflusshöhe liegt bei 150 mm, die mittlere Abflussspende beträgt bis 4,8 l/skm². (TLU, Wiss. Beiträge). Die Wasserscheide liegt nordwestlich des Planungsgebietes, der gesamte Niederschlagsabfluss läuft südostwärts in Richtung "Saugraben", ein verrohrter Zufluss der Rauda – beide außerhalb des Planungsgebietes. Die Rauda gehört zum Einzugsgebiet der Weißen Elster.

Oberflächennahes **Grundwasser** dürfte der geologischen Struktur entsprechend und infolge der Höhenlage des Planungsgebietes nicht anzutreffen sein. Die Neigung zu oberflächiger Staunässe ist in Mulden und ebenen Lagen verbreitet. (TLU, Wissenschaftliche Beiträge...). Oberflächennahes, witterungsabhängiges Schichtenwasser darf vermutet werden, genauen Aufschluss kann aber nur ein Baugrundgutachten geben.

Oberflächengewässer gibt es keine im Planungsgebiet. Allgemein ist die Gewässernetzdichte im Naturraum mit 0,8 km/1km² mäßig hoch.

Trinkwasserschutzgebiete öffentlicher oder privater Gewinnungsanlagen sind nicht bekannt. Auch regionalplanerisch relevante Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete finden sich nicht.

7.1.6 Klima/Luft

Bad Klosterlausnitz liegt im **Klimabezirk** Mitteldeutsches Berg- und Hügelland-Klima des Mittelgebirgsvorlandes. Der Naturraum der Saale-Sandsteinplatte ist etwas kühler und niederschlagsreicher als die westlich und östlich gelegenen Täler der Saale und der Weißen Elster.

Das Klima ist mit einem Jahresmittel des Niederschlags von ca. 650 mm eher feucht und mit einer Jahresmitteltemperatur von 7,7 bis 8,0 °C eher mäßig warm. Die vorherrschenden Westwinde führen zu einer insgesamt guten Durchlüftung des Gebietes, wobei das Areal durch westlich angrenzende Forstbestände gegen direkte Anströmung und Verwirbelung geschützt ist. Nebelfährdung besteht nicht.

Zur **Kaltluftproduktion** ist das Gebiet aufgrund der baulichen Nutzung und der Kleinteiligkeit nicht geeignet.

Die **lokalklimatischen Gegebenheiten** bedingen keine Einschränkungen der baulich-technischen Nutzbarkeit des Standortes.

Die **lufthygienische Situation** wird durch Abgase oder Gerüche nicht wesentlich beeinträchtigt. Von der mäßig stark befahrenen Landesstraße gehen Emissionen an Staub und Autoabgasen aus, die jedoch nicht weit ins Gebiet hineinreichen.

7.1.7 Schall und Erschütterungen

"Die Jenaische Straße befahren nach Aussage des Schalltechnischen Gutachtens täglich bis zu 10.000 Fahrzeuge. Aus dieser Straßenbelegung errechnet sich ein Beurteilungspegel für die in ca. 50 m entfernt liegenden ersten Häuser von tags $L_r = 53$ dB(A) und nachts $L_r = 43$ dB(A), womit der Immissionsrichtwert für WR um jeweils 3 dB (A) überschritten wird" (Stell. des StUA Gera v. 30.08.2001).

Durch Schall/Lärm infolge der Verkehrsdichte und der Benutzung des Parkplatzes werden die Flächen bis ins Gebiet nur leicht beeinträchtigt. Vielmehr geht - insbesondere in den A-

bend- und Nachtstunden - eine weitreichende Hintergrundbelastung von der Autobahn BAB A 4 in ca. 1,5 km Entfernung aus. Diese sei aber für die Gesamtbeurteilung des Planungsgebiets zu vernachlässigen (Schalltechnisches Gutachtens ...S. 7).

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind nicht bekannt.

7.1.8 Pflanzen- und Tierwelt

Die **potentielle natürliche Vegetation** ist diejenige, die sich im Gebiet ohne menschlichen Einfluss ausgebildet hätte. Sie würde am Standort von kollinem Birken-Stieleichen-Wald mit Kiefer (Scamoni) geprägt sein.

Eine Analyse der realen Vegetation ergab sehr heterogene Biotoptypen:

- Das Gelände der ehemaligen Gemeindegärtnerei weist eine ausdauernde, grasreiche Ruderalvegetation auf (Ältere Brachfläche mit Hemikryptophyten- und beginnende Strauchgesellschaften). Westlich zur Forstfläche entwickeln sich Anfänge einer Waldsaumgesellschaft, dazwischen einige jüngere Großgehölze (Weide, Kiefer, Esche). Bemerkenswert ist ein reihenförmiger Weiden-, Holunder- und Birkenaufwuchs in der Mitte des Geländes.
- An der Grenze vom WR zum WA 1 verläuft eine Reihe ca. 25 Jahre alter Heckenstreifen bis ca. 4,5 m hoher Thujen. Die Wohngärten im WA 1 sind gut gepflegte, tendenziell artenarme Ziergärten mit mäßig frischen Scherrasen. Vereinzelt finden sich Obstgehölze.
- Das WA 2 (Alte Villen mit "parkartigen Gärten, aus Wald hervorgegangen") wird nach Westen zum Wald von Lärchen und einer Spirea-Hecke begrenzt. Die ausgedehnten Wohngärten sind durch einzelne Obstgehölze, Nadelgehölze und regelmäßig geschnittenen Rasen geprägt.
- Das Umfeld der "Köpfe" weist "längerfristig vegetationslose unversiegelte Flächen" für Parkplatz und Kaffe-/Biergarten auf. Östlich wird es von einer Reihe ältere Winterlinden mit Symphoricarpos-Unterwuchs auf, der Biergarten ist von alten Kastanien überkront. Zum WA 1 hin finden sich "verwilderte Zierstrauchgebüsche", davor Trittrassen und vereinzelt Obstgehölze.
- Der Parkplatz ist ebenfalls als "längerfristig vegetationslose unversiegelte Fläche" einzustufen. Zur L 1075 wird er von einer Feldahorn-Hecke begrenzt, die sich in Hartriegel-Gebüschen vereinzelt.
- Charakteristisch und unbedingt erhaltenswert ist der Bestand an mächtigen Großgehölzen (Robusta-Pappeln) im Zentrum des Gebietes.
- Das Areal der Festwiese lässt sich unterteilen in "eher trockenen Scherrasen" (kommunales Grundstück) und eine krautreiche Mähwiese (sporadische Mahd).
- Südlich davon liegende Streifen öffentlich zugänglichen Abstandsgrüns wird von einer verwilderten Ligusterhecke, Pflaumenbäumen, verwilderten Ziersträuchern geprägt. Zusätzlich finden sich Nadelgehölze (Blaufichten) und im westlichen Teil Waldsaumpflanzen.

Systematische **faunistische Erhebungen** liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Da die angrenzenden und im Gebiet liegenden Vegetationsbestände immer auch Lebensraum für Tiere sind, deuten sie auf das Vorkommen folgender Artengruppen hin:

- Bodenbewohnende Kerbtiere
- Lurche im weiteren Umfeld ((beobachtet Erdkröten)
- Laufkäfer, heimische Falter
- Vögel (beobachtet – Amsel, Gartenrotschwanz, Sperling, Weidenlaubsänger)
- Kleinsäuger, (beobachtet – Mäuse, Igel)
- Großes Säugetier (beobachtet, nachrichtlich – Wildschwein, Rehwild)

Die Artenvielfalt dürfte aufgrund der vielfältigen Nutzungsmuster, aufgrund der Ortsrandlage und der weitgehend störungsfreien Forstbestände relativ hoch sein.

7.1.9 Schutzgebiete und Biotope

Die Naturraumeinheit ist arm an Schutzgebieten. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 12 – 17 ThürNatG) oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete gem. Richtlinie 92/43/EWG befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Im Nordwesten, zwischen L 1075 und der Jenaischen Straße 21 – 25 (Villa "Dora") grenzt ein Waldbiotop, also ein besonders geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG an. Geschützte und gefährdete Arten im Gebiet sind nicht bekannt.

Schutzgebiete nach § 19a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich der L 1075 grenzt das FFH-Gebiet Nr. 136 "An den Ziegenböcken - Rote Pfütze – Altenrodaer Grund" nach § 19 a Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG an.

7.1.10 Landschaftsbild

Da das Plangebiet westlich und nordwestlich von Forsten umgeben wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinsichtlich einer Einsehbarkeit des neuen Wohngebietes nicht zu erwarten. Als wichtiger Teil des Kurareals mit hohem Erholungswert aber bedarf das Gebiet der Ordnung und der systematischen Begrünung, insbesondere zur L 1075 hin.

7.1.11 Sachwerte und Kulturgüter

Das Areal um die "Köppe" ist ein wichtiger Zeitzeuge für die Anfänge der Entwicklung von Bad Klosterlausnitz als Kurort. Die "Köppe" (Flurstück 328/3) sowie die Villa "Dora" (328/1) stehen unter Denkmalschutz. Die beide Gebäude umgebenden Garten- und Freiflächen (329/1) sind von Bebauung freizuhalten.

7.2 Bewertung

7.2.1 Status-quo-Prognose

Würde das Gebiet an der Jenaischen Straße nicht neu erschlossen und insbesondere hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht neu geordnet, so würden die Fahrbahn- und Parkplatzbeläge weiter verschleifen und mittelfristig zur Benutzung untauglich sein. Die nicht genutzten Wiesen und die südöstlichen Strauch- und Baumbestände würden weiter verwildern. Beides bedeutete eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Die Brachflächen der ehemaligen Gemeindegärtnerei würden weiter verbuschen, vereinzelt würden Großgehölze aufkommen. Die Flächen würden eine Sukzession zu einem Mischwald durchlaufen, mehr oder weniger von anthropogenen Störungen beeinflusst. Der Boden bliebe unversiegelt und würde zur Abflussverzögerung und Grundwasserneubildung beitragen.

7.2.2 Bewertung

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung ist die ökologische Leistungsfähigkeit des betroffenen Landschaftsauschnitts, gemessen am Idealbild eines mitteleuropäischen Mischwaldes, sehr deutlich begrenzt. Eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) wäre derzeit nur auf dem Areal der ehemaligen Gemeindegärtnerei und auf der "Festwiese" möglich.

Das biotische Ertragspotential des Standortes wird derzeit nur untergeordnet genutzt, wenn es auch aufgrund der geringen Bodenqualität nur schwach ausgeprägt ist. Besonders empfindlich beeinträchtigt wird es durch Verdichtung, Ablagerungen und Versiegelung.

Das Wasserdargebotspotential ist infolge der bindigen Böden eingeschränkt, ein Teil der Wasser fließt oberirdisch ab und trägt nur begrenzt zur Grundwasserbildung bei. Es ist jedoch möglicherweise gegen Stoffeinträge in tiefere Bodenschichten (geologische Schichtungen) empfindlich und wird durch Verdichtung und Versiegelung zerstört.

Das biotische Regenerationspotential ist im Hinblick auf die anthropogene Nutzungsvielfalt gut ausgeprägt. Als Anknüpfungspunkt zu einer Bereicherung der Strukturvielfalt im Ortsrandbereich sollten die Nutzungsmuster nicht wesentlich verändert werden. Empfindlich auf Störungen reagiert aber die Sukzession im ehemaligen Gärtnergelände.

Das Rohstoffpotential ist nicht ausgeprägt, da sich im Buntsandstein keine aktuell verwertbaren Stoffe befinden.

Das Entsorgungspotential des Standortes ist aufgrund der sehr bindigen Böden und der möglichen Grundwasserbeeinflussung als sehr gering zu bewerten.

Die Erholungseignung (Rekreationspotential) des Bearbeitungsrahmens ist aufgrund der strukturellen Vielfalt, des Vorhandenseins von Wegen, Parkflächen und Ausflugzielen als günstig zu bewerten. Der Blick auf die nahen Forstbestände verschafft dem Standort eine besondere Qualität.

Das Bebauungspotential ist aufgrund der geringen Geländeneigung und aufgrund des günstigen geologischen Untergrundes als gut einzuschätzen.

7.2.3 Planungsziele

Aufbauend auf dieser Bewertung hat der Bebauungsplan daher auch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verfolgen und zur Verbesserung der ökologischen Situation beizutragen:

- Reduzierung der unvermeidbaren Beeinträchtigung der Naturgüter und des Landschaftsbildes,
- geringst mögliche Versiegelung des Bodens
- Schutz des Mutterbodens in der Bauphase
- nur ausnahmsweise Aufschüttungen und Geländeregulierungen bei Straßen-/Hausbau
- Rekultivierung der Flächen mit Altgebäudebestand
- Verringerung der Belastung von Oberflächengewässern (Kanalisation und Klärung)
- geringst mögliche Einschränkung der Versickerungsleistungen
- Minderung von Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen in benachbarten Bereichen mit grünordnerischen Mitteln
- Maßnahmen zur Beeinflussung des Mikroklimas (Dach-/Fassadenbegrünung)
- Schutz der angrenzenden Vegetationsbestände (Abstandsregelung, Immissionsschutz, Pufferzonen) auch während der Bauphase
- Begrünung unbebauter Flächen und deren Pflege,
- Ausweisung von Grünflächen im Gebiet und deren Vernetzung
- Schaffung eines Übergangs zur Landschaft, Aufwertung des Ortseingangs,
- Anpassung von Bauvorhaben nach Lage und Gestaltung an das Landschaftsbild
- Wahl heimischer Pflanzenarten, die Insekten und anderen Tieren (Vögeln) als Nahrungsgrundlage und als Unterschlupf dienen
- Erhaltung von Zufahrten zu Forstwegen.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Prüfung, ob sich der **Eingriff** in Gänze **vermeiden** ließe, fiel negativ aus, da bereits fast das gesamte Areal bebaut ist oder genutzt wird und außerdem die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Insofern wären im folgenden die Auswirkungen und Konflikte im einzelnen zu betrachten gewesen, um Hinweise zu ihrer **Verringerung** sowie zum **Ausgleich** zu geben. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist aber ein Ausgleich "...nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren...". Dies trifft im vorliegenden Fall auf einen Großteil der Fläche zu.

Klima und Luft dürften mit einer weiteren Begründung im Gebiet leicht positiv beeinflusst werden. Über dem Parkplatz 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 (im Extremfall bis zu GRZ 0,7 möglich) zur Folge haben.

Geringe Beeinträchtigungen sind durch **Lärm** des wohngebietsinternen Verkehrs zu erwarten. "Gleiches gilt für den Parkierungsverkehr auf den gewerblich und öffentlich genutzten Parkflächen. ... Unzulässige Lärmbelastungen ... weitgehend ausgeschlossen werden." (Schalltechnisches Gutachten ... S. 7). Lediglich für die auf dem Nr. 329/2 befindlichen Stellplätze wird der Abstand zur angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung bis auf 10 m unterschritten (ebenda).

Durch den Straßenverkehr auf der L 1075 werden in den WA 2 und WA 1 die lärmtechnischen Orientierungswerte nachts um 4 dB(A) und tags um 5 dB(A) überschritten. (Bei der Änderung des Entwurfs des BP wurden die ursprünglich als WR 2 und WR 3 festgesetzten Gebiet als WA umgestuft. Damit wurde formell eine geringere Belastung, d.h. geringere Überschreitung der Orientierungswerte erzielt, da einem WA eine höher Belastung als einem WR zugestanden wird.). Da es sich aber um die Überplanung eines bestehenden Gebietes handelt und am Emittenten, d.h. der Landesstraße nichts verändert wird, besteht keine planerische Verpflichtung, lärmindernde Maßnahmen zu ergreifen. Trotzdem wurde der Sachverhalt sorgfältig abgewogen: Mit der Festwiese soll der Grünzug des Kurparks fortgeführt werden und beiderseits der Straße erlebbar sein. Eine Schallschutzwand würde eine "Trennscheibe" zwischen beide Bereiche ziehen, ein begrünter Wall würde zuviel Platz von der Festwiese in Anspruch nehmen.

Im WR werden die schalltechnischen Orientierungswerte auch überschritten. Da aber die Festsetzung einer neuen Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" es gestatten würde, dass sich dort lärmintensivere Nutzungen ansiedeln dürfen, als es im "Reinem Wohngebiet" der Fall ist, könnte die Belastung durch eben diese zulässigen Nutzungen noch verstärkt werden. Außerdem zöge es möglicherweise Nutzungen (z.B. Gaststätte) mit mehr Verkehr ins Gebiet, als die schmalen Straßen gestatten.

Viel deutlicher noch werden die Auswirkungen des Hotel- und Gaststättenbetriebes sowie des Festplatzes sein. Bei der Nutzung eines Biergartens (an der Köppe) nach 22 Uhr und des Festplatzes können die angrenzenden Flurstücke unzulässig hoch belastet werden. Auch mit zusätzlichen Lärmschutzbauwerken könnten Überschreitungen nur gemindert, aber nicht ausgeschlossen werden (Schalltechnisches Gutachten, S. 12).

Das Gutachten empfiehlt, die nächtliche Nutzung beider Anlagen ebenso wie die des Parkplatzes nach 22:00 Uhr auszuschließen. Dies wird im Plan berücksichtigt, statt des Biergartens wird lediglich ein Freisitz für ein Café ausgewiesen. Für den Festplatz als öffentliche Grünfläche können keine Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO getroffen werden. Hier ist die Gemeinde gehalten, bei der Erteilung der Erlaubnis zur Nutzung ihrer Grünfläche darauf zu achten, dass die Anlage nicht mehr als an zehn Tagen pro Jahr genutzt wird. Eine Nutzung nach 22:00 Uhr wäre aufgrund der Nähe zur Moritz-Klinik ohnehin zu untersagen. Mit

dieser Maßnahme können die Orientierungswerte nach TA Lärm eingehalten werden. Die anderen Empfehlungen (Tempo 30, Hupverbot) sind ordnungsrechtlicher und nicht bauplanungsrechtlicher Art.

Aus Gründen des **Wasserschutzes** sollten für die Verkehrs- und Stellflächen Baumaterialien verwendet werden, die keine auslaugbaren oder auswaschbaren Stoffe enthalten. Die temporäre Niederschlagsrückhaltung mittels rauher oder teils begrünter Oberflächen und die Versickerung sollten mit entsprechender Materialwahl begünstigt werden.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die **Oberflächenversiegelung** aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Formal ist hierbei nach bereits jetzt, d.h. ohne Bebauungsplan, zulässigen Änderungen und nach Neuversiegelungen, die erst aufgrund des Bebauungsplanes möglich werden, zu unterscheiden.

Tabelle. 3: Grad der Versiegelung:

Nr.	Flächenart	gesamt (ha)	versiegelt (ha)	grün (ha)	Grün- Anteil
§ 1 Abs. 1 Satz 3 -Gebiet					
1	Sondergebiet Fremdenberherb. (GRZ 0,6+0,2)	0,46	0,37	0,09	
2	Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; 0,3 + 0,1)	0,85	0,37	0,48	
3	Öffentliches Grün – Zweck: Festwiese	0,25	0	0,25	
4	Privates Grün – Zweck: Erholungsgärten	0,13	0,01	0,12	
5	Straßenverkehrsfläche vorhanden	0,22	0,22	0	
6	Öffentliches Grün: ohne Zweck / Verkehrsnebenanlagen	0,20	0	0,20	
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb von Bau-/Grünflächen	0,1	0,04	0,06	
neuer Eingriff infolge des BP					
1	Reines Wohngebiet (GRZ 0,3 + 0,75)	0,5	0,19	0,31	
2	Gemeinbedarfsfläche	0,07	0,04	0,03	
3	Straßenverkehrsfläche – anteilig neu versieg. zzgl. Böschung, Fußgängerbereich	0,09	0,06	0,03	
4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,25	0,22	0,03	
5	Privates Grün – Zweck: Erholungsgärten	0,1	0	0,1	
6	Summe Neuversiegelung		0,51	0,5	

Neu versiegelt werden also ca. 0,5 ha. Entsiegelt werden mit dem Rückbau der Garagen (165 m²) und der Gewächshäuser der Gemeindegärtnerei (756 m²) ca. 0,1 ha. Die trotzdem notwendige Versiegelung in einer Größenordnung von 0,4 ha ist weder vermeid- noch ausgleichbar.

Der infolge der Versiegelung/Verdichtung steigenden Überschwemmungsgefahr wird mittels grundstückgebundener Zisternen mit einem Überlauf in eine Regenwasserleitung (Trennsystem für die Neubebauung) begegnet werden.

Auf Grund der bereits vorhandenen baulichen und verkehrlichen Nutzung dürfte die Beeinträchtigung bestehender **Biotope** bei der Umsetzung des Bebauungsplanes insgesamt wenig bedeutend sein. Abweichend davon stellt die Überbauung der Ruderalflächen der ehemaligen Gärtnerei einen deutlichen Eingriff dar. Fünf Linden (StU 24) sowie zwei Pappeln (StU 120) müssen zum Zwecke einer – nicht anders zu gestaltenden - Fahrbahnführung zu Jenaischen Str. Nr. 27 – 33 gefällt werden.

Das **Landschaftsbild** der angrenzenden Bereiche wird mit den Baum- und Strauchpflanzungen verbessert. Dies ist wichtig, weil das von der L 1075 – eine wichtige Ortszufahrts-

strasse – aus einsehbar ist und weil es sich unmittelbar an den Kurpark anschließt. Die Eingriffe in Landschaftshaushalt und Landschaftsbild rechtfertigen eine weitere Begrünung des gesamten Areals.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, die die vorhandene Situation verschlechtern, werden ausschließlich im Bereich der ehemaligen Gemeindegärtnerei vorgenommen. Die Größe der Eingriffsflächen beträgt 0,5 ha. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tab. 4) ergibt, dass 0,4 ha Ausgleichsfläche außerhalb der Gärtnerei nachgewiesen werden müssen.

Tabelle 4: Bewertung des Eingriffs

Nr.	Flächenart -	gesamt (ha)	Wert- stufe	Verrech- nungs- mittelwert	Teil- produkt ha x Punkte
A - Überplanter Biotoptyp					
	Ruderalfläche	0,5 ha	III/1,0	1,0	- 0,50
	Parkplatz	0,25 ha	V/0,2	0,2	- 0,05
B Zielbiotoptyp					
	Wohnbauwand/-gärten	0,5 ha	V/0,2	0,2	+ 0,1
	Parkplatz	0,5 ha	V/0,2	0,2	+0,05
	Bilanz				- 0,4
	Notwendige Ersatzfläche max.	0,4 ha	III/1,0		0,4

Das in Tabelle 4 verwendete Bewertungsverfahren stützt sich auf das vom Landratsamt Greiz erarbeitete Merkblatt "Anforderungen an den Grünordnungsplan", welches das ThNatSchG 1999 und die "Bekanntmachung des Ministeriums zur Umsetzung der Eingriffsregelung" untersetzt. Zwar wird in diesem Merkblatt bei einer Wertstufe III eine Wertzahl von 1,0 vorgegeben, diese darf aber um bis zu 0,2 modifiziert werden, wenn die Bedingungen besonders schlecht oder besonders gut sind. Obwohl die Ruderalfläche Störungen unterliegt und relativ monoton bewachsen ist, wird kein Wertungsabzug vorgenommen (Stell. der UNB vom 03.09.2001).

Obwohl das künftige Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 eher gering bebaut sein wird und innerhalb weniger Jahre strukturreiche Wohngärten angelegt werden, wird auf eine Erhöhung des Wertfaktors beim Zielbiotoptyp verzichtet (Stell. der UNB vom 03.09.2001).

Bei gegebener kritischer Wertung von formalen Berechnungsverfahren ergäbe obige Berechnung, dass innerhalb des Plangebietes mindestens 0,2 ha mit einem Biotoptyp der Wertstufe II/2,0 (z.B. Hecken, Feldgehölze) oder 0,4 ha mit einem Biotoptyp der Wertstufe III (z.B. Weiden, Sukzessionsflächen) neu zu entwickeln wären. Obwohl auf der südöstlich gelegenen öffentlichen Grünfläche die vorhandene Begrünung auf 0,12 ha verdichtet wird, bringt dies nur in geringem Maße den erforderlichen Ausgleich. Dieser soll vielmehr außerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Bereits 1997 wurden im Bebauungsplan Sportplatz "An der Oberndorfer Straße" Ersatzflächen für Baumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Da die Gemeinde hier schon Flurstücke in erforderlicher Größenordnung erworben hat, kann sie diese zur Begrünung bereit stellen.

Da diese Flächen als Intensivacker oder –grünland genutzt werden, ergibt sich gemäß der Berechnungsgrundlage zum Öko-Konto (UNB'n der Landratsämter Greiz und Altenburger Land) eine Wertstufendifferenz von 1,0 für Ausgangs- zu Zielbiotoptyp. Dies bedeutet, dass bei einem angestrebten Ausgleich von 1 : 1 eine Fläche von 0,4 ha als Mähweise angelegt oder mit Feldgehölz bepflanzt werden muss.

Als Ausgleich für die notwendigerweise zu fällenden 7 Bäume wird das Anpflanzen von 25 Großgehölzen (20 mittelkronige Bäume) entlang des Festplatzes und auf der Grünfläche südlich der Jenaischen Straße festgesetzt.

Flächen für einen weiteren Ausgleich zu erwerben oder zu pachten, ist der Gemeinde aufgrund des insgesamt geringen Flächenangebotes in der Gemarkung (überwiegend Forsten!) nicht möglich.

8. UMSETZUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnung

Ein Großteil der Grundstücksflächen befindet sich in Privatbesitz. In gesichertem kommunalem Eigentum liegt lediglich das Flurstück 336/1 der ehemaligen Gemeindegärtnerei und ein Teil der Festwiese 271/6.

Auf Jenaische Straße zu den Häusern Nr. 27 – 33 und auf den Parkplatz erhebt die Gemeinde Anspruch, da diese Straßenverkehrsflächen schon vor 1990 öffentlich benutzt wurden. Hier wird in einem Gerichtsverfahren entschieden.

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz zog in Erwägung das Flurstück 336/2 zu erwerben, um über die Kindergartenerweiterungsfläche zu verfügen und gleichzeitig das in ihrem Eigentum befindliche Wohnbauland zu erweitern. Die Fläche wurde im Zwangsversteigerungsverfahren von Privateigentümern erworben. Der Gemeinde steht aber nach §§ 24 und 25 BauGB ein Vorkaufsrecht zum einen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu, zum anderen könnte sie das Recht per gesonderter Satzung für den BP begründen. Ein Verkauf dieser Flächen ist aber nicht absehbar, so dass die Wahrnehmung des Rechtes unbestimmt ist. Die öffentlichen Grünflächen sollen perspektivisch in kommunale Hand gelangen.

Für die Flurstücke im WA 1 steht eine Vermessung und Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse an. Derzeit werden schmale Streifen und Restflächen hinzugepachtet. Die Bodenordnung könnte hier unkompliziert und kostengünstig mittels eines Grenzregelungsverfahrens nach BauGB §§ 80 – 84 an erfolgen.

8.2 Kosten

Tabelle 5: Grobkostenschätzung (Brutto Stand 05/2001)

Nr.	Kostenart	€ brutto
	Baulandfreilegung (Verkabelung u.a.)	k.A.
	Straßen- und Parkplatzbau (225.000 + 325.000 = 550.000 netto)	326.000
	Straßenbeleuchtung	42.000
	Wasser	k.A.
	Abwasser	256.000
	Gasanschluss nach Bedarf	k.A.
	Elektroenergie	k.A.
	Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzungen	13.000
	Bodenordnung/Grundstückserwerb	k.A.
	Planungsleistungen/Bauleitung/Gutachten	38.000
	Summe DM (brutto)	675.000

k.A. = keine Angabe vom Versorgungsträger vorlegend / Angabe noch nicht ermittelbar

Anlagen:

- Gutachten Nr. LÄ-038.01/02. – Schalltechnische Untersuchung über die auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-SO/09/01 "An der Jenaischen Straße / Jahnstraße" in 07639 Bad Klosterlausnitz einwirkenden Lärmimmissionen. – Schallschutzbüro Zubrinna, Milda im Jan.2002
- Präzisierung der vorgesehenen Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan W-SO/09/01 für das Wohn- und Sondergebiet "An der Jenaischen Straße/Jahnstraße". – Ingenieurbüro Dr. Prüfer, Bad Klosterlausnitz im Mai 2002

Bad Klosterlausnitz, d. 29.07.2002
Bürgermeister