

**GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ (SHK)**

---

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. W/1/1992**

**"WOHNGEBIET BIRKENLINIE"**

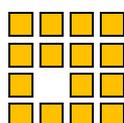
**- 4. ÄNDERUNG -**

**- NEUFASSUNG -**

**BEGRÜNDUNG**

ZUM VORENTWURF

Stand: 28.07.2021



**STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME**  
JENAISCHE STRASSE 38  
07639 BAD KLOSTERLAUSNITZ  
TEL. (036601) 925 88 -3 / FAX. -4

---

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Wohngebiet "Wohnpark Birkenlinie" umfasst eine Fläche von 10,13 ha und wird umgrenzt von

- Waldflächen im Osten
- der L 1075 im Südosten (Ortsverbindungsstraße Hermsdorf - Bad Klosterlausnitz),
- der Gemarkungsgrenze zur Stadt Hermsdorf (Garagenanlage der Waldsiedlung 1960/70er Jahre sowie Schulgelände) im Süden
- Wald im Westen und
- der L 1073 im Norden /Nordosten mit angrenzenden Waldflächen

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz in der Flur 5 die Flurstücke

768/16 (Weg); 768/18; 768/21; 768/22; 768/26; 768/27; 768/28; 768/30; 768/31; 768/32; 768/33; 768/34; 768/35; 768/39; 768/40; 768/41; 768/42; 768/58; 768/59; 768/61; 768/72; 768/89; 768/95; 768/96; 768/97; 768/98; 768/99; 768/90; 768/101; 768/102; 768/103; 768/104; 768/105; 768/106; 768/107; 768/108; 768/109; 768/110; 768/111; 768/112; 768/113; 768/114; 768/115; 768/116; 768/117; 768/118; 768/119; 768/120; 768/121; 768/122; 768/123; 768/124; 768/125; 768/126; 768/127; 768/128; 768/129; 768/130; 768/131; 768/132; 768/133; 768/134; 768/135; 768/136; 768/137; 768/138; 768/141; 768/142; 768/143; 768/144; 768/145; 768/146; 768/147; 768/148; 768/149; 768/150; 768/151; 768/152; 768/153; 768/154; 768/155; 768/156; 768/157; 768/158; 768/159; 768/160; 768/161; 768/162; 768/163; 768/164; 768/167; 768/168; 768/169; 768/170; 768/171; 768/172; 768/173;

1161/1; 1161/2; 1161/3; 1162/1; 1166/1; 1166/2; 1166/3; 1166/4; 1166/5; 1166/6; 1166/7; 1166/8; 1166/9; 1166/10; 1166/11; 1166/12; 1166/13; 1166/14; 1166/15; 1166/16; 1166/17; 1166/18; 1166/19; 1166/20; 1166/21; 1166/22; 1166/23; 1166/24; 1166/25; 1166/26; 1166/27; 1166/28; 1166/29; 1166/30; 1166/31; 1166/32; 1166/33; 1166/34; 1166/35 und 1167

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

**Ziel** der Planung ist es, die Wohnbaulandausweisung im gesamten Gemeindegebiet anders zu ordnen. Derzeit stellt die Gemeinde gemeinsam mit der Stadt Hermsdorf einen (neuen) Flächennutzungsplan auf. Funktionsteilig kommt dabei Bad Klosterlausnitz eine stärkere Wohnfunktion zu. Neues Wohnbauland soll in Randlage des Hauptortes ausgewiesen werden. Um die regionalplanerisch zulässige Wohnbauland-Neuausweisung nicht zu überschreiten, soll festgesetztes Bauland im Ortsteil Birkenlinie reduziert werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss Nr. 121/17/2020 v. 30.11.2020, nur im Internet bekannt gemacht) verfolgt den **Zweck**, im Hinblick auf eine weitere städtebauliche Entwicklung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Verkleinerung eines Baufeldes im WA 3.1 (Flurstück 768/21)
- die Umwidmung erschlossener Wohngebietsflächen in Gehölzflächen (Flurstücke 768/21; 768/22)
- die Neuordnung festgesetzter, jedoch nicht ausgeführter Baumpflanzungen
- die Legalisierung und Erweiterung von Stellplatzstreifen
- die Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftserholungsgärten zum Wohngebiet WA 5

Das **Planerfordernis** der Neufassung des Bebauungsplans - statt einer 4. Änderung - ergibt sich, weil der rechtskräftige Bebauungsplan mehrfach in Teilbereichen geändert, die textlichen Festsetzungen dabei nicht in jedem Fall für alle Wohngebiete überprüft und angepasst wurden. Andere Festsetzungen wurden nicht durchgesetzt. Zudem hat die Gemeinde teils

abweichend von den Festsetzungen, Grunderwerb und Verkauf getätigt, Stellplätze anders gewidmet als vorgesehen:

1. Für das Pflegeheim wurden keine Festsetzungen getroffen, bis auf die rote Farbe, die auf ein (Allgemeines) Wohngebiet als Art der Nutzung schließen lässt. Gleiches gilt für die Wohnblöcke.
2. **Nebenanlagen** waren im ursprünglichen Bebauungsplan generell ausgeschlossen, weil dieser einen flächendeckend mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vorsah. Im Grunde ist dies heute als rechtlich unzulässig zu betrachten. Mit der 1. und der 2. Bebauungsplan-Änderung wurde diese Festsetzung für die Einzel-/Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücke nicht angepasst.  
Seit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen in den WA 4 und WA 3.1 Nebenanlagen zulässig sein und in den anderen Gebieten weiterhin nicht. Zu den damit erzeugten bodenrechtlichen Spannungen sagt die Begründung nichts aus. Gerade im mehrgeschossigen Wohnungsbau des WA 3.1 und WA 4 fände sich im Kellerbereich Platz für Geräte zur Grundstückbewirtschaftung bzw. das mit der Grünanlagen- oder Gebäudeunterhaltung beauftragte Unternehmen bringt diese mit. Die Zulässigkeiten von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO als Art der Nutzung ist für alle WA differenziert neu zu bestimmen.
3. Im WA 3.1 wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans unter 3.1 textlich bestimmt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Feldgehölz" unzulässig sind. Dennoch wurde ein ca. 30 qm großes Gerätehaus gebaut, welches obendrein nur über das private Nachbargrundstück 768/172 anfahrbar ist.
4. In den WA 2.1 – 2.3 überdecken die Wohnhäuser in Mittellage die Grundstücksfläche teils bis zu 50 %, obwohl mit einer GRZ von 0,4 nur 40 % zugelassen sind. Hinzu kommen gepflasterte Vorgartenbereiche, Terrassen, die den begrünten Gartenbereich verkleinern. Statt der ursprünglich zum Ausgleich gedachten gemeinsamen Tiefgarage mit begrüntem Dach, wurden deren Fläche (auf Basis der 1. Änderung des Bebauungsplans) in kleine Grundstücke geteilt und darauf oberirdische Garagenkomplexe ohne Dachbegrünung errichtet.
5. Im WA 1.1 wurde am östlichen Ende des Baufeldes ein drei-geschossiges Wohnhaus errichtet, welches die Baugrenzen überschreitet. Hier ist die Baugrenze zu verschieben und das Baufeld auf 14 m zu verbreitern. Ein zugehöriger großer Carport steht dennoch abweichend von den Festsetzungen außerhalb des Baufeldes.
6. Im WA 4 tangiert ein 20 kV-Mittelspannungskabel das Baufeld südlich, ein Schutzstreifen wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht beachtet – Die Baugrenze ist entsprechend der aktuellen Bebauung um die Schutzstreifenbreite zurückzusetzen.
7. Ursprünglich private Verkehrsflächen zwischen den fünfgeschossigen Wohnblöcken wurden als öffentliche Straße in kommunalem Eigentum bestimmt und mit der 1. Änderung des Bebauungsplans legalisiert. Dabei wurde eine für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzte Fläche in die öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt.
8. Das kleine dreieckige Flurstück 1167 ist als Verkehrsfläche festgesetzt, wird aber als Teil des Wohnbaulandes bewirtschaftet. Unter Beachtung des Sichtdreiecks und des Schutzes des Mittelspannungskabels könnten dort Bäume gepflanzt werden.
9. Besonders problematisch erweist sich der Mangel an Stellplätzen.
  - Das Pflegeheim wurde aufgestockt (27 Betten), ein ambulanter Pflegedienst mit 18 Pkw eingerichtet und eine Tagespflege (12 Plätzen) zugelassen. In jeder neuen Genehmigung wird (merkwürdigerweise) bescheinigt, dass die ursprünglich auf dem Gelände angelegte Zahl von 31 Stellplätzen ausreicht. Tatsächlich parken Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister (illegal) auf dem als T-Fläche ausgewiesenen Waldrandstreifen nördlich der L 1073.

- Den Wohnblöcken mit 172 WE sind nur 139 Stellplätze und drei Behinderten-Stellplätze zugeordnet, davon sieben für Gäste reserviert. Ein Teil der Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 wurde nicht gebaut, die Grundstücksfläche verblieb in Gemeindeeigentum. Dort errichtete die Gemeinde 30 Stellplätze, wobei für zehn die Parkzeit auf 2 Std. begrenzt sind. Zwischen Mitarbeitern, Dienstleistern oder Besuchern des Pflegeheims und den Anwohnern kommt es zu Konflikten. Gemindert werden diese insoweit als die Nutzungszeiten entzerrt sind: Die Anwohner parken abends bis morgens, die Pflegeheimbesucher tagsüber.
  - Eine Garage je Einfamilienhaus am Eichenweg reicht offensichtlich nicht aus, weswegen die Gemeinde den Bau von Stellplätzen auf ihrer Grünfläche gestattete.
  - Den als öffentlich bestimmten Parkplatz am Beginn der Wohnblöcke hat die Gemeinde an einen Privatinvestor im WA 4 mit verkauft, welcher die 20 Stellplätze abgesperrt hat und vermietet.
10. Von den entlang des Fuß-/Radweges am WA 7 (acht WE) befestigten und mit einem Bügel gesicherten neun Stellplätze liegen fünf ganz oder teilweise auf dem Hermsdorfer Flurstück 1517/5. Diese Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
  11. An der südwestlichen Geltungsbereichsecke befinden sich auf dem Hermsdorfer Flurstück 1513/4 Pkw-Stellplätze, die nur über den Rad-/Fußweg der Gemarkung Bad Klosterlausnitz anfahrbar sind.
  12. Das Flurstück 768/172 ist als **Versorgungsfläche** für einen Trafo bestimmt. Da dieser als kompakte Station jedoch nach Westen in eine öffentliche Verkehrsfläche versetzt wurde, entfällt die Festsetzung einer Versorgungsfläche. Nunmehr findet sich ein Privateigentümer (GmbH) und die Nutzungsart "Wohnen" im Grundbuch. Auch die Versorgungsfläche "Gas" an der Planstraße C (Wendehammer vor dem Pflegeheim) wird nicht benötigt und kann entfallen.
  13. Unterirdische **Versorgungsleitungen** wurden – auch nach Bestandskraft des ursprünglichen Bebauungsplans – über die Mehrfamilienhaus-Wohngrundstücke verlegt, so dass deren bauliche Verdichtung oder Bepflanzung eingeschränkt ist.
  14. Im Bereich des WA 3.1 (Flurstücke 768/21 und 768/22) ist Anflug/Stangenholz aufgewachsen, weil die Flächen nicht bebaut wurden. Hier soll der Gehölzbestand bis auf eine Teilfläche WA im Westen anerkannt werden.
  15. Die festgesetzten Aufschüttungen im WA 1.2 sind bis an die westliche Grenze der Flurstücke 768/142; 768/143 und 768/144 verlängert worden. Vom Flurstück 768/142 ist die Aufschüttung mittlerweile auf das kommunale Wegeflurstück 768/157 "gewandert". Eine Anpassung des Bebauungsplans an die illegalen Verhältnisse ist nicht beabsichtigt.
  16. Im Bereich des heutigen Flurstücks 768/157 an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt, um die festgesetzten Wohnbauflächen den angrenzenden Grundstücken zuzuschlagen. Das gesamte Flurstück wird nunmehr als Verkehrsfläche bzw. Begleitgrün/Verkehrsgrün ausgewiesen.
  17. Den Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mangelt es an einer Festsetzung (als Wald oder Grünfläche), die Fläche ist "weiß". Die Maßnahme die Entwicklung eines Waldsaumes zu befördern ist umgesetzt. Die Gemeinde hat jedoch in diesen Flächen, wildes Parken toleriert und diese Bereiche später geschottert. Die Streifen für 51 Pkw (2,70 m Breite) sind als Verkehrsflächen "Parkplatz" zu legalisieren und sollen im Bereich des Pflegeheims noch ergänzt werden.
  18. Die Gehrechte über öffentliche Grünflächen in kommunalem Eigentum zugunsten der Allgemeinheit sind obsolet. Leitungsrechte zeichnerisch festzusetzen ist nicht mehr erforderlich, weil diese entweder im Grundbuch gesichert oder nicht mehr notwendig sind, weil die jeweilige Leitung anders verlegt wurde.
  19. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen wurde nicht umgesetzt und sollen auch nicht weiterverfolgt werden. Von den 125 geplanten Standorten

wurden nur 25 realisiert – überwiegend an anderer Stelle unter Verwendung anderer Arten/Sorten.

- Mit der Sanierung der L 1073 (Planstraße A) im Jahr 2020 sind alle Birken entlang der Straße gerodet worden. Aufgrund des begrenzten Bauraums sollen sie auch nicht wieder gepflanzt werden.
  - An der Planstraße D (vorderer Abschnitt, Birkenlinie) können/sollen die neun Eichen aufgrund einer Gashochdruckleitung nicht vollständig gepflanzt werden. Stattdessen wurde eine andere Sorte mittelkroniger Eichen auf der kleinen Grünfläche gepflanzt. Mindestens drei sind noch zu ergänzen. Die Standorte sind anzupassen.
  - An der Planstraße D (hinterer Abschnitt – Birkenlinie zwischen den fünfgeschossigen Wohnblöcken) wurden die Bäume in der nördlichen Reihe der GSt 1 gepflanzt, auch nicht die vorgeschriebenen Arten/Sorten, aber dennoch in ausreichender Anzahl. Südlich der öffentlichen Straße/öffentlichen Stellplätze hat die Gemeinde die festgesetzte Anzahl von elf Bäumen gepflanzt.
  - Die östlich der Zufahrt zum Pflegeheim geplante Baumreihe wurde angelegt, weil dort eine Leitung verläuft. Hier ist Gehölz aufgewachsen.
  - Die südlich des Pflegeheims geplante Baumreihe auf den Privaten Wohngrundstücken wurde von den Privateigentümern bzw. vom Bauträger nicht gepflanzt.
20. Die ursprüngliche Festsetzung im mehrgeschossigen Wohnungsbau, pro 300 qm freier Fläche einen (großkronigen) Baum zu pflanzen, ist auf den sehr kleinen Wohngrundstücken in den WA 2.1 – 2.3 und im WA 5 nicht realisierbar und durch eine angemessene Vorgabe zu ersetzen.
21. Die Festsetzungen F.6 zum Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung von Stellplätzen (je sechs angefangenen Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen) wurde nicht so umgesetzt. Teilweise wurden kleinkronige Bäume entlang einer Stellplatzreihe gepflanzt.
22. Die Festsetzungen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote EG 1 und EG 2) haben sich erledigt. Das EG 1 wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben und stattdessen an anderer Stelle des Baugebiets WA 3.2 eine Feldgehölzhecke vorgegeben, die noch nicht vollständig angelegt ist. Im Bereich des EG 2 ist Gehölz aufgewachsen und damit der Erhaltungszweck erfüllt.
23. Hinweise von TLVwA und des Landratsamtes SHK zur 3. Änderung wurden nur teilweise eingearbeitet, z.B. stehen Legende und zeichnerische Festsetzungen zu Garagen im Widerspruch.

### **3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Erstellung des Bebauungsplans stützt sich auf (in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2020 (BGBl. I S. 3465)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThGVBl 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (ThGVBl. S. 277, 278)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.03.2014 (ThGVBl. S. 49) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (ThGVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323, 340)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG -) vom 06.08.1993 – i. d. Neufassung vom 18.09.2008 (ThürGVBl. S. 327) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. 10.2019. (ThGVBl. S. 414)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (ThGVBl. S. 414) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (ThGVBl. S. 277, 285)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG) vom 18.12.2018 (ThGVBl. 2018 S. 816)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan** entwickelt. 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 "W" = Wohnbaufläche dar. Derzeit wohnen im Ortsteil Birkenlinie schätzungsweise 20 % der Bad Klosterlausnitzer Einwohner.

Gemeinsam mit der Stadt Hermsdorf stellt die Gemeinde den Flächennutzungsplan neu auf. Aufgrund der Funktionsteilung und der Zuzugsbestrebungen stellt die Wohnbaulandentwicklung, insbesondere die Neuausweisung von Wohngebieten ein wichtiges Thema für Bad Klosterlausnitz dar. Im Vorfeld einer Neuausweisung ist der Bestand an Bauland und die Baulücken geprüft worden. Die Gemeinde möchte das Wohnen im Hauptort und weniger im Ortsteil Birkenlinie entwickeln. Deswegen verzichtet sie auf Wohnbauland, auf dem in den vergangenen 15 Jahren Gehölz aufgewachsen ist.

Aufgrund der drei Änderungen seit Inkrafttreten des Ursprungsplans im Jahr 1994 ist der Bebauungsplan unübersichtlich geworden. Eine 4. Änderung wäre nicht mehr nachvollziehbar. Infolge mehrfacher Änderungen des BauGB, des UVPG und der Rechtsprechung ist manche Festsetzung heute zu überdenken, zeitgemäß zu formulieren oder auf sie ganz zu verzichten. Deswegen soll der Bebauungsplan neu gefasst werden. Konsequenterweise müsste der bisherige Plan mit seinen drei Änderungen später aufgehoben werden.

## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 3.3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2012)

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz (3.392 Ew. am 30.06.2020) liegt im Südosten des Freistaates Thüringen, je ca. 25 km von den beiden Oberzentren Jena und Gera entfernt. Das Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP) stuft die Gemeinde gemeinsam mit der Stadt als Hermsdorf "**funktionsteiliges Mittelzentrum**" ein (LEP 2014, Z 2.2.9, S. 26). Sie übernehmen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Funktionsraum mit ca. 29.000 Einwohnern. Die Siedlungen liegen in einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen, in dem "wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demographischen Anpassungsbedarfen "Raum um die A 9/Thüringer Vogtland" (LEP, Karte 2). Bad Klosterlausnitz verfügt über eine hohe Lagegunst zu den landesbedeutenden Entwicklungskorridoren, welche sich entlang der Bundesautobahnen A 9 München-Berlin und A 4 Frankfurt-Dresden entwickelt haben (LEP 2014, Karte 3, G 4.2.1).

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 Europäisch bedeutsame Straßenverbindung. Nur 5 km südwärts besteht am Hermsdorfer Kreuz eine Anbindung an die ebenfalls Europäisch bedeutsame Straßenverbindung der Autobahn A 4 Frankfurt/M. - Dresden. An der Autobahnanschlussstelle Bad Klosterlausnitz kreuzt die von Norden aus Richtung Camburg kommende Regional bedeutsame Straßenverbindung der L 1070 (RP OT, Karte 3-1) die A 9 und erschließt das Planungsgebiet mit der L 1073 im Norden. Auch das funktionale Schienennetz verleiht der Gemeinde zusätzliche Gunst. In Ost-West-Richtung erstreckt sich die Hauptstrecke Dresden-Frankfurt/M.-Dortmund-Paderborn der "Mitte-Deutschland-Schienenverbindung" der DB AG. Der Bahnhof Hermsdorf/Klosterlausnitz in 0,8 km Entfernung (Luftlinie) ist Güterumschlagstelle und Bus-Bahn-Verknüpfungspunkt zum integrierten Eisenbahn-Bus-Netz (RP OT, Karte 3-1).

"Die **Mittelzentren** sollen zur Sicherung ihrer regional bedeutsamen Funktionen ... im Rahmen des Stadtumbaus den innerstädtischen Bereich, ... als Wohnstandort aufwerten und städtebauliche Anpassungen betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen..." (RP OT, G 1-15, S. 9). Der Grundversorgungsbereich von Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz erstreckt sich über die Gemeinden Albersdorf, Bobeck, Mörsdorf, Reichenbach, Scheiditz, Schleifreisen, Schlöben, Schöngleina, Serba, St. Gangloff, Tautenhain, Waldeck und Weißenborn" (RP-OT Karte 1-1; G 1-17).

Zur **Siedlungsentwicklung** gibt der Regionalplan vor, dass mit "der Innenentwicklung, ... Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden soll. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden." (RP OT, G 2-1, S. 19). "Die Ausrichtung auf einen sorgsamem Umgang mit Grund und Boden entspricht regionalen Erfordernisse, die über den örtlichen Aufgaben- und Gestaltungsrahmen hinausgehen." (Begründung zu G 2-1, S. 19)

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

Insgesamt soll in Ostthüringen ein nach Art, Größe und Ausstattung differenziertes und vielfältiges Angebot an Wohnraum zur Verfügung stehen. "Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet ... werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen." (RP OT G 2-4, S. 20)

Nordwestlich angrenzend an das Baugebiet erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung fs-50 "Holzland zwischen Hermsdorf, Eisenberg und Tautenhain, Raudatal" (RP OT, Raumnutzungskarte, G 4-6, S. 84) ().

Bad Klosterlausnitz liegt an "Touristischen **Infrastrukturachse** Thüringer Städteketten" (RP OT, G 4-31, S. 117). Die Kurgemeinde ist als "Regional bedeutsamer **Tourismusort**" eingestuft. (RP OT, Z 4-6, S. 110) und wirkt als Impulsgeber für den Fremdenverkehr in der Region. Die Ortsbilder der Tourismusorte sollen aufgewertet werden.

Mit seiner positiven funktionellen und strukturellen Entwicklung und der seit mehreren Jahren stabilen bzw. nur leicht sinkenden Bevölkerungszahl weist der Kurort gute Voraussetzungen für eine weitere begrenzte Wohnbaulandentwicklung auf.

Da sich das Vorhaben nach Art und Umfang vorrangig am örtlichen Bedarf nach Wohnbauland orientiert, ist der Bebauungsplan der Umsetzung der Ziele des Regionalen Raumordnungsplans dienlich und passt sich gem. **§ 1 Abs. 4 BauGB** den Zielen der Raumordnung an.

### 3.2.2 Andere übergeordnete Planungen

Für den Raum liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1996 vor. Weitere übergeordnete Planungen, wie z.B. Agrarstrukturelle Vorplanung, Forstliche Bewirtschaftungspläne, Planfeststellungen, sind nicht bekannt bzw. sind in der frühzeitigen Beteiligung von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekannt zu geben.

### 3.3 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Ende der 1980er Jahre wurde das damalige Hermsdorfer Neubaugebiet "Waldsiedlung" nach Norden erweitert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Ab- und Regenwasser, Elektrizität und Fernwärme) wurden verlegt und fünf Wohnblöcke bis nach 1990 fertig gestellt. Auf die Gemeindegrenze wurde keine Rücksicht genommen, sodass die Grenze z.B. quer durch einen Wohnblock verlief. Da der Großteil der Erweiterung auf Bad Klosterlausnitzer Gemarkung lag, wurde die Gemeindegrenze geändert und das Gebiet komplett Bad Klosterlausnitz übereignet. Der gesonderte Ortsteil "Birkenlinie" ist vom Hauptort durch einen 500 m breiten Waldstreifen getrennt. Hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung (sog. "Sechsecke" - 450 - 550 m zu Fuß, LIDL-Markt - 450 – 600 m, Brückencenter – max. 800 m) und der zentralen Einrichtungen ist das Gebiet eindeutig nach Hermsdorf orientiert.

Verkehrstechnisch wurde das Planungsgebiet durch eine nördlich tangierende Gemeindestraße als Spange zwischen dem Autobahnzubringer "An der Autobahn" (Tankstelle, Küchen-Hecht) und der Ortsverbindungsstraße Hermsdorf-Bad Klosterlausnitz (zur L 1075 an der Krümme) erschlossen. Diese wurde später zur Landesstraße L 1 073 umgewidmet, womit die Verkehrsbelegung und damit auch die Lärmemissionen deutlich gestiegen sind. 2020 / 2021 wurde Straßendecke und Randbereiche saniert, ohne dass der für eine Landesstraße zu gering bemessene Kurvenradius aufgeweitet wurde.

Das Gebiet ist in sehr unterschiedlicher Dichte bebaut mit:

- fünf mehrgeschossigen Wohnblöcken mit 172 WE (Eigentumswohnungen)
- einem Senioren- und Pflegeheim mit derzeit 147 Plätzen und mit einem ambulanten Pflegedienst (18 Pkw) sowie einer Tagespflege (12 Plätze, seit 2020)
- einer Einfamilienhausreihe in geschlossener Bebauung am Eichenweg (15 Reihenhäuser)
- Doppel- und Reihenhäusern im Nordwesten (24 WE)
- Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem Dreifamilienhaus (Eigentumswohnungen) in offener Bauweise (17 Häuser mit 21 WE)
- einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 8 WE sowie mit
- sechs mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern (42 WE).

Auf den beiden kommunalen Flurstücken 768/21 und 768/22, die als Allgemeines Wohngebiet mit mehrgeschossiger Bebauung festgesetzt und voll erschlossen sind, duldet die Gemeinde über Jahre den Aufwuchs von Gehölz. Heute müssten diese Grundstücke mit dem erheblichen Aufwand mobilisiert werden.

Im Westen, Norden und Osten schließen sich jenseits der Landesstraße ausgedehnte Forstbestände an. Im Süden liegen auf Hermsdorfer Flur ein Garagenkomplex (getrennt durch einen Waldstreifen), zwei Schulen sowie ein fünfgeschossiger Block mit "seniorengerechtem" Wohnen (ehem. Lehrlingswohnheim). Die Hermsdorfer Waldsiedlung ist nur über zwei Fuß-/Radwege erreichbar, direkte Straßenverbindungen existieren im Gebiet nicht.

Der überregionale Radweg "Thüringer Städtekette" führt von der Waldsiedlung über den Rad-/Fußweg am westlichen Gebietsrand, entlang der L 1073 und biegt dann gegenüber der Mündung des Eichenweges durch den Wald in Richtung Bad Klosterlausnitz ab.

Die Autobahn A 9 München - Berlin verläuft 600 m westlich der Geltungsbereichsgrenze. Bei Westwind und hoher Luftfeuchte sind die Schallimmissionen deutlich wahrnehmbar.

## 4. INFRASTRUKTURBESTAND

### Verkehrerschließung / ÖPNV:

Die Wohnstraßen Birkenlinie und Lindenplatz sowie der Wohnweg "Eichenweg" sind im Eigentum der Gemeinde und öffentlich gewidmet. Die Birkenlinie (Planstraße D) und der ringförmig geführte Straße Lindenplatz sind vor dem Wendehammer vor dem Pflegeheim nur durch einen – mit Feuerwehr und RTW nicht befahrbaren - Fußweg verbunden. Eine Zufahrtsmöglichkeit für das WA 7 besteht nur über die Werner-Seelenbinder-Straße der Stadt Hermsdorf.

Bestand, Zuordnung und Widmung von **Pkw-Stellplätzen** haben sich in den über dreißig Jahren seit Ausweisung des Ortsteils unplanmäßig entwickelt und weichen erheblich vom Bebauungsplan ab. Eine Ordnung scheint heute nur durch die Ausweisung und Bau weiterer kommunaler und öffentlicher Stellplätze lösbar.

1. In den WA 1.1 und 1.2 besteht auf jedem Grundstück die Möglichkeit ein bis zwei Fahrzeuge abzustellen. Einige Stellplätze im Straßenraum decken den gelegentlichen Bedarf.
2. Zu den 24 Reihenhäusern in den WA 2.1, 2.2 und 2.3 gehören 24 Garagen jeweils auf eigenem Flurstück in einem Garagenkomplex im 2.2 (zzgl. drei Garagen im WA 2.3). Am nordwestlichen Gebietsrand befinden sich neun öffentliche Stellplätze, die den weiteren Bedarf decken.
3. Im WA 8 des **Pflegeheims** gestaltet sich die Situation besonders problematisch, weil nach Aufstockung und Nutzungserweiterung die Fahrzeuge zwangsläufig am gegenüberliegenden Waldrand abgestellt werden.

Ursprünglich wurden auf dem Pflegeheim Grundstück 31 Parkplätze geschaffen (18 für Mitarbeiter/Dienstleister, 10 für Besucher/Gäste und 3 für die Geschäftsleitung), die wahrscheinlich für den ursprünglichen Bedarf ausreichen.

Mit einer Aufstockung für weiteren 25 Betten im 3. OG wurde ein zusätzlicher Bedarf ermittelt und "nachgewiesen", dass dieser mit den bereits vorhandenen Stellplätzen gedeckt ist(?!). Später wurden im Souterrain des Anbaus in Büro-, Sanitär und Aufenthaltsräume für einen ambulanten Pflegedienst eingerichtet. Ein Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung lag der Gemeinde nicht vor. Dem ambulanten Pflegedienst stehen 18 Pkw zur Verfügung, für die nunmehr die gesamte nördliche Stellplatzreihe auf dem Grundstück reserviert ist. Schließlich wurde 2020 eine Tagespflege mit 12 Plätzen im Gebäude eingerichtet und im Bauantrag wiederum "nachgewiesen", dass alle notwendigen Stellplätze bereits vorhanden seien. Da Pflegekräfte, Mitarbeiter und Besucher nicht alle zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad kommen, besteht zusätzlicher Bedarf, das eigene Auto während der Dienstzeit abzustellen.

In den **öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) ist der Standort sehr gut eingebunden. An der L 1073 befindet sich je Fahrtrichtung eine 2020 ausgebaute barrierefreie Bushaltstelle, die von den Linien der JES Verkehrsgesellschaft GmbH Nr. 462 (Schulbuslinie Mo-Frei) der und 472 und 473 angedient wird. Alle Linien der südlichen Haltestelle enden am Bahnhof/Busbahnhof Hermsdorf, die der nördlichen Haltestelle enden in Stadtroda bzw. im Jenaer Zentrum (Busbahnhof).

Der **Bahnhof** Hermsdorf-Bad Klosterlausnitz an der Mitte-Deutschland-Schienenverbindung mit direkter Verbindung nach Gera, Jena, Weimar und Erfurt befindet sich in 1,1 km Fußweg-Entfernung. Die Strecke ist Teil des VMT-Verbundgebietes.

Das Gebiet tangieren die überregional **bedeutsamen Radwege** der "Thüringer Städtekette" als Teil der Deutschland-Route 4 und der "Thüringer Mühlenradweg" am westlichen Waldrand, über die L 1073 bis zum Waldweg nach Bad Klosterlausnitz.

#### **Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung:**

Der Zweckverband Wasser- und Abwasser "Holzland" (ZWA) versorgt das Gebiet in ausreichender Qualität, Menge und Druck mit **Trinkwasser**. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser von 800 l/min über zwei Stunden (96 cbm) soll im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens erneut geprüft werden.

Die Entsorgung des nicht schädlich verunreinigten Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt über das öffentliche Trennsystem des ZWA "Holzland". Das Abwasser wird vom Hauptsammler entlang der L 1073 einem Pumpwerk auf dem Flurstück 768/16 zugeführt und von dort in die Hermsdorfer Kläranlage gedrückt. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls über das Flurstück 768/16 dem linken Rauda-Zufluss zugeleitet und vor der Ortslage in einem Regenrückhaltebecken gedrosselt.

Die **Elektroenergie**versorgung ist über einen Trafo auf dem Straßenflurstück 768/173 (Ring-system) und einem weiteren Trafo auf dem Grundstück des Pflegeheims gesichert. Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen verlaufen meist unterirdisch in den Grünflächen der Baugrundstücke.

Fast alle Baugrundstücke sind mit **Gas** versorgt. Über die Grünfläche nördlich des Eichenweges und über den Kinderspielplatz führt eine Gashochdruckleitung PN 16, zu der ein Schutzabstand von je 3 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten ist oder bei deren Überbauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

Mit **Fernwärme** versorgt die JOB-Betriebsgesellschaft mbH, eine Tochter der Stadtwerke Jena GmbH, aus dem Heizkraftwerk Hermsdorf in der Naumburger Straße nur noch den mittleren Wohnblock der Birkenlinie (Nr. 22 – 26). Der Kanal 1400/700 kommt von der Krümme, verläuft südlich des WA 5 an der Gemeindegrenze, knickt am WA 7 in den Fußweg ab und verläuft nordwärts bis zur nördlichen Rückseite der drei Blöcke Nr. 16 - 32. Eigentümer der Leitung ist die Gemeinde Bad Klosterlausnitz. Diese an und für sich energieeffiziente Variante der Gebäudebeheizung wurde nach einer Havarie für die Blöcke weitestgehend außer Betrieb genommen und soll nach dem Willen der Eigentümer und der Gemeinde nicht wieder erweitert werden.

Leitungen der Telekom GmbH bzw. Kabel Deutschland erschließen das gesamte Gebiet.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die **unterirdischen Leitungen** wenig koordiniert verlegt worden sind. Sie wurden nicht im Straßenraum geführt, sondern daneben und dann auch nicht immer parallel. Teilweise verlaufen sie "schräg" und ungebündelt über die Grundstücke und schränken deren künftige Bebauung oder Bepflanzung erheblich ein.

Die **Hausmüllentsorgung** erfolgt in Verantwortung des Abfallwirtschaftsbetriebes beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises. Die Tonnen werden entweder am Straßenrand bereitgestellt oder Großcontainer stehen an festen Plätzen, teils in verschließbaren Umhausungen.

## 5. BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG – FESTSETZUNGEN

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

Als **Art der Nutzung** "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzung geht auf die vor 1990 bereits geplanten und realisierten Wohnblöcke und den Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 zurück. Zwar hat sich das Gebiet zu einem fast reinen Wohngebiet entwickelt, da aber das Pflegeheim sowie ein Taxiunternehmen im Gebiet liegen und sich infolge der künftigen städtebaulichen Entwicklung neue Nutzungsmischungen im unmittelbaren, räumlichen Zusammenhang mit dem Wohnen abzeichnen, sollen diese möglich sein. Das Pflegeheim mit seinen Zusatzdiensten fügt sich ins Wohngebiet ein. Darüber hinaus sind die – im Vergleich zur ursprünglichen Planung - erhöhten Lärmimmissionen infolge der Umwidmung der Gemeindestraße in die Landesstraße L 1073 und aufgrund der Autobahn zu berücksichtigen (Hinnehmbarkeit).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, weil sie große Flächen beanspruchen bzw. Verkehr ins Gebiet ziehen würden.

Das auf den Flurstücken 768/21 und 768/22 festgesetzte WA 3.1 wird von 11.994 qm auf 3.700 qm reduziert.

#### Begründung:

Die dem gemeinsamen Flächennutzungsplan zugrunde liegende konzeptionellen Gedanken zur Wohnflächenentwicklung (*Wohnraumentwicklungskonzept*) sehen vor, künftig in der Birkenlinie maximal noch 30 WE in mehrgeschossigem Wohnungsbau zu errichten.

**Untergeordnete Nebenanlagen** gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden bezüglich der Kleintierhaltung eingeschränkt, um Spannungen (Gerüche, Lärm) unter den Eigentümern sowohl der EFH, der MFH (Eigentümergeinschaften) und Vermieter auszuschließen. Andere untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Zuwegungen, Treppen, Terrassen, Mülltonnen-Stellplätze, Wäschetrockenplätze, Sitzgruppen, Fahrrad-Stellplätze oder Rollstuhl-/Rollator-Boxen, wohnungsnah Spielplätze für Kleinkinder sind zulässig – soweit hinsichtlich der Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen nichts anderes geregelt ist.

Als **Maß der Nutzung** wird für die Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) sowie jeweils eine maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt.

Begründung:

Das Maß der GRZ entspricht der maximal zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Zusätzlich werden textlich die Überschreitung dieser Obergrenze durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO definiert. Der Bestand des Pflegeheims und der fünfgeschossigen Wohnblöcke halten diese Maße ein, weswegen diese in der Nutzungsschablone festgesetzt werden. Weil damit die zulässige Bebauung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO abschließend bestimmt ist, wird in der Neufassung des Bebauungsplans auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl verzichtet. Auch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht (mehr) notwendig.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die dort unter genannten baulichen Anlagen gem. § 14 Abs. 1 wird in den WA 2.1, 2.2 und 2.3 auf 40 v.H. begrenzt. Grund dafür ist, dass schon die meisten Wohngebäude in Mittellage die maximal zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks überschreiten.

Untere Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind auf der nächst liegenden Straßenfläche mit dem Planzeichen nach 15.10 PlanZV dargestellt. Weil die Höhenlage dieser Punkte – im Abgleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan – nunmehr bekannt und vermessen ist, wird die maximal zulässige Höhen in m über NHN in die Nutzungsschablone eingetragen.

## 5.2 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit bisher in Textfestsetzung B.1 bestimmt, wird die **Bauweise** in Form der Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einem Einschrieb in die Nutzungsschablone bestimmt.

Begründung:

Es wird nur nachvollzogen, was bereits gebaut ist. Sofern die Hausgruppen länger als 50 m sind (WA 5; WA 9 - Pflegeheim) gibt es keine diesbezügliche Festsetzung.

Die **Baugrenzen** wurden aus der bisherigen Planung übernommen. Für die Wohngebiete, für die bisher keine Baugrenzen bestimmt waren (WA 6.1 und 6.2, WA 8 - Pflegeheim), wurden diese gebäudenah ergänzt. Im WA 1.1 wurde die Tiefe des Baufeldes – in Anlehnung an die Nachbarbaufelder - auf 14 m vergrößert und so die grenzüberschreitenden Gebäude(teile) legalisiert. Die Baugrenzen haben – historisch bedingt - zum Wald an der westlichen Geltungsbereichsgrenze 16 m (WA 1.1, WA 2.3) bzw. 25 m (WA 1.2) Abstand. Im Die Baugrenze des WA 3.1 wurde (im Vorentwurf) als kompaktes Feld von rd. 40 x 40 qm Abmessung konzipiert und 20 m vom Straßengrundstück abgerückt.

Begründung:

Im WA 3.1 können – analog dem WA 3.2 – drei bis vier kompakte MFH errichtet werden, um die maximal 30 Wohnungen gemäß Flächennutzungsplan nicht zu überschreiten. Das Baufeld ermöglicht mehrere Einzelhäuser als auch einen straßenparallelen Wohnblock.

Variante 1: Wenig attraktiv wäre es das Baufeld zu verkleinern und einen Block parallel zum Hauptgebäude des Pflegeheims in nur 25 – 30 m Entfernung auszurichten.

Variante 2 (optimal): In Anlehnung an die Wohnblöcke in den WA 6.1 und WA 6.2 ist das Baufeld für einen straßenparallelen Block (geschlossene Bauweise) zu verkleinern, dessen Nebenräume und weniger lärmempfindlichen Räume zur Landestraße hin orientiert sind. Die Wohnseite wäre (lärmgeschützt) nach Südsüdosten ausgerichtet.

Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung und dem Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und des Wasserhaushalts. Da die Baugrundstücke innerhalb der Baugrenzen zu fast 40 % und mehr überbaut bzw. überbaubar sind, ist eine Ausweitung in den unterirdischen Raum nicht erforderlich. Die Angebote von Tiefgaragen (bis zur 3. Änderung) wurden realisiert und entfallen.

In den dicht mit Doppel- und Reihenhäusern bzw. im WA 5 einer Hausreihe bebauten Wohngebieten sind außerhalb der Baugrenzen Garagen, Carports, und Gebäude, die in den Abstandsflächen zugelassen werden könnten, unzulässig. Dies trifft auch auf Stellplätze zu.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde zu Schutz gesunder Wohnverhältnisse getroffen. Die wenigen verbliebenen, wohnungsnahen Gartenflächen sollen nicht noch mit Gartenhäusern, Bungalows, Garagen, Carports oder Stellplätzen verkleinert werden. Im WA 1.1 und 1.2 können diese Gebäude und Garagen zulässigerweise innerhalb des Baufeldes in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden. In den übrigen Wohngebieten sind gesonderte Nebenanlagen für Garagen festgesetzt. Gartengeräte, Werkzeuge und Materialien zur Grundstücksbewirtschaftung müssen in den Wohngebäuden gelagert werden. Die maximal zulässige Grundfläche ist hier ohnehin meist ausgeschöpft.

In den mit Mehrfamilienhäusern bebauten WA gelten die gleichen Einschränkungen.

Begründung:

Auch Stellplätze und Garagen sind den Wohngebieten zugeordnet und sollen nicht "wild" in den Grünflächen ergänzt werden. Zur Grundstücksbewirtschaftung und als gemeinsamer überdachter Freisitz sollen je Wohngrundstück ein Nebengebäude bis 30 qm Grundfläche und 4 m Höhe zulässig sein. Damit werden alle Grundstücke mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen im WA 3.2 und WA 4 gleichgestellt.

Im WA 9 (Pflegeheim) gelten keine Einschränkungen bzgl. der Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Die vorhandene Voliere ist zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den mit Planzeichen bestimmten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Begründung:

Das städtebaulich ungeordnete Anlegen von Stellplätzen entsprechend den individuellen Wünschen der Eigentümer (oder Mieter in Mehrfamilienhäusern) bzw. der Eigentümergemeinschaften auf den Freiflächen der Wohngebiete (Wohngrün) soll künftig unterbunden werden. Hierfür gibt es bereits Ansätze, z.B. im WA 4 oder westlich des Flurstücks 768/142).

### **5.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Flurstücke 1166/16 und 1166/18 werden den Reihenhäusern im WA 5 als gemeinschaftlich zu nutzende Erholungsfläche zugeordnet.

Begründung:

Die Wohngrundstücke sind bis auf das westliche Flurstück – so klein, dass bereits das Wohnhaus die zulässige Grundfläche, ermittelt aus der GRZ von 0,4, überschreitet. Zum Eichenweg im Vorgartenbereich haben die Eigentümer Zuwegungen, Treppen und Mülltonnenstellplätze befestigt und zur Gartenseite Terrassen gebaut. Weil sie die Gartenseite

nur durch das Haus erreichen können, wurde ein "Mistweg" (1166/16) als eigenes Flurstück herausgetrennt, das jedoch an der Rückseite der Garagen endet und nur über den Garagenhof und das kommunale Flurstück von außen erreichbar ist.

Ein Teil der kommunalen Pflanzfläche am Eichenweg wird in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und als Gemeinschaftsstellplätze der Hausreihe im WA 5 zugeordnet.

Begründung:

Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin gestattete den Hauseigentümer über die Jahre, in der Parkanlage gegenüber der Hausreihe – gegen Zahlung einer Pacht - auf eigene Kosten Stellplätze zu bauen. Mit einem Stellplatz wurde ohne bauliche Schutzmaßnahmen die Gashochdruckleitung überbaut. Dieser Stellplatz ist rückzubauen und nicht mit ausgewiesen. Insgesamt wird jetzt eine Fläche – ausreichend für 15 Pkw – als Gemeinschaftsstellplatz zugeordnet. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und werden auf die Festsetzung bzgl. der Gliederung von Stellplätzen angerechnet. Die Zulässigkeit der Stellplätze im jeweiligen Vorgartenbereich der beiden Endhäuser ist zu prüfen und diese ggf. rückzubauen.

Die Flurstücke 768/33 und 768/34 werden als Gemeinschaftsstellplatz GSt 3 bestimmt und dem WA 6.1 und 6.2 zugeordnet.

Begründung:

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan mit Änderungen wurden an der westlichen Stirnseite der Birkenlinie die beiden herausgeteilt. Weil das Flurstück 768/34 für acht Stellplätze befestigt wurde und genutzt wird, werden beide Flurstücke als Gemeinschaftsstellplatz GSt 3, um den Stellplatzmangel in den WA 6.1 und WA 6.2 zu mindern.

In den eng mit Einfamilienhäusern bebauten WA 2.1 bis WA 2.3 und WA 5 sind Gebäude als Nebenanlagen unzulässig. In den WA 1.2 und 1.2 sind sie innerhalb des Baufeldes errichtet worden. In den mit Mehrfamilienhäusern bebaubaren Wohngebiete sind Nebengebäude bis 30 qm und 4 m Höhe außerhalb des Baufeldes zulässig.

Begründung:

Die Wohngrundstücke in den erstgenannten Gebieten sind sehr klein und tlw. schon mit dem Wohnhaus zu mehr als 40 % überbaut. Die verbleibenden Flächen (bis 60 v.H.) werden für Zuwegung, Treppen, Müll- und Fahrradstellplätze Terrassen benötigt. Eine weitere Überbauung mit Lauben, Hütten oder Geräteschuppen würde die verbleibende Wohn-/Erholungs-/Gartenflächen des jeweiligen Wohngrundstücks einschränken und wäre auch hinsichtlich des Ortsbildes nicht vertretbar.

#### 5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die **Straßenverkehrsflächen** werden wie bisher definiert. Die Straßenverkehrsfläche zwischen Eichenweg/Birkenlinie und WA 7 wurde an der Gemarkungsgrenze um rd. 100 qm für eine Pkw-Wendemöglichkeit zulasten des kommunalen Flurstücks 1166/18 vergrößert.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "**Rad-/Fußweg**" wurde drei Wege definiert.

Mit der Zweckbestimmung "**Parkplatz**" wurden Flächen festgesetzt, die von der Gemeinde zum Parken ausgebaut wurden bzw. auf den die Gemeinde das Parken duldet.

Begründung:

Der **Rad-/Fußweg** an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde als Teil des überregionalen Radweges "Thüringer Städtekette" übernommen. Eine Verbreiterung als Straße mit Anschluss nach Hermsdorf ist nicht beabsichtigt. Geduldet wird, dass die Pkw-Stellplätze auf dem Hermsdorfer Flurstück 1513/4 über diesen Weg angefahren werden.

Als **Rad-/Fußweg** wird die durch den Wald führende Verbindung zwischen Bad Klosterlausnitz (Hauptort) und dem OT Birkenlinie (bzw. Hermsdorf) auf dem Flurstück 768/16 bestimmt, weil diese von den Einwohnern häufig mit dem Rad oder zu Fuß benutzt wird.

Zwischen dem westlichsten Punkt der Straße Birkenlinie und dem Lindenplatz (Wendehammer) ist eine schmale **Fußwege**verbindung (eine Ausbuchtung des Flurstücks 768/14) gebaut worden, die nun auch festgesetzt wird.

Der bisher als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche am Ende der Birkenlinie (gegenüber GSt 1) von der Gemeinde bereits ausgebaute Parkstreifen für 30 Pkw in Senkrechtaufstellung (zum Teil mit Parkzeitbegrenzung) wird (nachträglich) als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Östlich und nördlich L 1073 haben sich über die Jahre auf dem Verkehrsgrundstück Parkstreifen entwickelt, die schließlich von der Gemeinde geschottert wurden. Diese Streifen sollen mit einer Festsetzung legalisiert werden. Um den großen Bedarf des Pflegeheims zu decken, sollen zusätzlich auf einem 30 m langen Streifen Gehölze am Waldrand gerodet und ein weiterer Parkplatz für 11 Fahrzeuge angelegt werden.

### 5.5 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die **Versorgungsfläche** mit der Zweckbestimmung "Abwasser" (Flurstück 768/16) wurde in die Neufassung übernommen.

#### Begründung:

Die umzäunte Fläche nimmt ein Gebäude mit einem Pumpwerk für häusliches Schmutzwasser auf.

### 5.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die bisher bestimmte **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "**Kinderspielplatz**" (Flurstück 1161/3) wurde in die Neufassung übernommen. Andere öffentliche Grünflächen wurden (erstmals) als Gehölzfläche bestimmt oder deren Zweckbestimmung "geändert".

#### Begründung:

Geändert wurde die Zweckbestimmung "Park" der kleinen Fläche am Eichenweg, weil mit der Ausweisung eines Streifens als Wohngebiet/Gemeinschaftsstellplatz nur noch eine kleine dreieckige Restfläche verbleibt, auf die - außerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens der Hochdruckgasleitung – die Bäume locker gruppiert werden sollen. Die Zweckbestimmung wird in "Gehölzbestand" geändert, da Wege und Stadtmobiliar im Sinne eines Parks nicht mehr eingeordnet werden können.

Das ursprünglich auf dem dreieckigen Flurstück 768/164 festgesetzte Wohnbauland mit Gemeinschaftsstellplätzen GSt 1 und Baumpflanzungen wurde nicht umgesetzt. Die vorhandene Wiese soll hainartig mit Bäumen bepflanzt werden, weswegen sie die Zweckbestimmung "Gehölz" erhält. Die bisherigen Trampelpfade sind geduldet, sollen aber nicht als Wege ausgebaut werden.

Im Bereich des (bisherigen) WA 3.1 ist über das dort bestimmte Erhaltungsgebot/Pflanzbindung hinaus, in den vergangenen 15 – 20 Jahren Anflug und Stangenholz aufgewachsen. Weil das WA 3.1 verkleinert wird, verbleibt die übrige Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzbestand". Am dort vorhandenen Baum-/Strauchbestand ändert sich nichts.

Auf dem Flurstück für die L 1073 werden neben dem Straßenkörper öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "**Begleitgrün/Verkehrsrün**" festgesetzt.

#### Begründung:

Entlang der L 1073 waren bisher neben der Straßenverkehrsfläche "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" umgrenzt, jedoch ohne weitere Bestimmung für die "weiße" Fläche. Die Maßnahme umfasste die Entwicklung einer mehrreihigen, gestuften Waldsaumpflanzung, ggf. unter Verwendung flach wurzelnder Sträucher und Mähwiese im Bereich unterirdischer Leitungen. Sie wurde erfolgreich umgesetzt.

## 5.7 **Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

**Aufschüttungen** wurden im Süden des WA 1 bestimmt.

### Begründung:

Der Bauträger hat den Aushub von den Grundstücken nach Süden hin als Abgrenzung zur Nachbargemeinde und zu einer damals konzipierten Verkehrsfläche aufgeschoben. Die Aufböschung ist mittlerweile begrünt, die geplante Verkehrsfläche ist in Verlängerung der Wohngrundstücke in Flurstücke aufgeteilt. Unberechtigterweise wurde Aushub auch westlich der Flurstücke 768/141, 768/142 und 768/143 aufgewallt und teilweise auf das kommunale Flurstück geschoben. Diese illegale bauliche Anlage wird mit der Neufassung nicht legalisiert.

## 5.8 **Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Die im Umfeld des Flurstücks 768/16 liegenden ausgedehnten Forstflächen erstrecken sich über Teile des Flurstücks selbst und werden als Wald bestimmt.

## 5.9 **Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Ein **Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit wird von den nördlichen Wohnblöcken durch den Waldstreifen bis zur Bushaltestelle als kürzeste Verbindung festgesetzt (Es gibt bereits einen Trampelpfad).

**Leitungsrechte** sind im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt, weil davon auszugehen ist, dass die Versorgungsträger ihre Leitungen mittlerweile gesichert haben. Zudem wurden Leitungen abweichend vom Bebauungsplan verlegt. Dieser Missstand soll nachträglich nicht legalisiert werden.

## 5.10 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Textfestsetzung F.1, dass Stellplätze und andere Flächen vorrangig mit gas- und **wasserdurchlässigen Materialien** zu befestigen sind, dient dem Schutz des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas.

Die Festsetzung, dass **Stellplatzanlagen** mit **Bäumen** zu gliedern und zu begrünen sind, dient der Schaffung von Trittsteinbiotopen (Insekten, Vögel) und der Klimawandelfolgenanpassung (Beschattung).

Bäume sollen einen Abstand zu fernmeldetechnischen Anlagen sowie zu Abwasser- und Fernwärmeleitungen haben, um zu verhindern, dass sie bei Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten an den Leitungen Schaden nehmen bzw. umgedreht, dass die Leitungen durch ein/umwachsene Wurzeln beschädigt werden. Diese Festsetzung wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Aus ökologischen Gründen wird – mit Blick auf die Thüringer Bauordnung - festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstückflächen zu begrünen sind. Der (unzulässigen) Mode, Schottergärten anzulegen soll entgegengewirkt werden.

Die Zahl und die Pflanzqualität der je Wohngrundstück zu pflanzenden Bäume wird mit den Textfestsetzungen 4.2 bis 4.6 geregelt. Damit wird die Textfestsetzung F 1.1 und 1.2 des ursprünglichen Bebauungsplans aufgegriffen, jedoch nach der Grundstückgröße im Einfamilienhausbau und im mehrgeschossigen Wohnungsbau differenziert. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird tlw. verringert bzw. der Flächenbezug vereinheitlicht. Auf den sehr kleinen Grundstücken soll wenigstens ein Obstgehölz gepflanzt werden. In der Baumanzahl bleibt die Festsetzung hinter der bisherigen zurück. Es ist also weniger zu pflanzen, als bisher schon verpflichtend war, weil es auf den kleinen Grundstücken nicht umgesetzt werden konnte, ohne deren weitreichende Verschattung zu bewirken.

## 5.11 **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen/Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zeichnerisch und textlich bestimmt. Arten/Sorten und die Pflanzqualitäten werden definiert.

Begründung:

Die Fläche A 1 wird hinsichtlich Größe und Lage aus der 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen, doch nach den tatsächlichen Verhältnissen konfiguriert. Die Bepflanzung ist seit über 10 Jahren nicht vollständig hergestellt, eine Telekomleitung wurde zwischenzeitlich durch die Anpflanzfläche verlegt. Entgegen der Festsetzung in der 3. Änderung des Bebauungsplans hat der Eigentümer ein ca. 30 qm Nebengebäude in die Pflanzfläche gebaut. Die neue Fläche ist 470 qm statt bisher 430 qm groß.

Die kommunale Fläche A 2 an der Südwestecke des Geltungsbereichs soll mit 18 Hochstämmen bepflanzt werden. Auf der Fläche A 3 (kommunaler Kinderspielplatz) sollen entlang der Grundstücksgrenzen 15 Hochstämmen gepflanzt werden. Beide Pflanzungen werden auf die Zahl der im ursprünglichen Plan bestimmten Baumstandorte entlang der öffentlichen Straßen angerechnet, welche bisher nicht realisiert wurden. Es werden mittelkronige beerentragende Pflanzarten gewählt, um die angrenzenden Grundstücksflächen nicht zu sehr zu verschatten und um Vögeln Nahrung zu bieten.

Vier Flächen sind Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen weiterer Bäume festgesetzt.

Begründung:

Die Pflanzbindung Pf 1 gilt für die, im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgelegte Fläche. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah entlang der Planstraße D/Birkenlinie eine Baumreihe mit neun Bäumen vor. Aufgrund des einzuhaltenden 6 m breiten Schutzstreifens zur Gashochdruckleitung bzw. nicht gewollter Schutzmaßnahmen sind nur zwei Eichen an der Straße und vier weitere Bäume auf der Fläche gepflanzt worden. Die vorhandenen mittelkronigen Eichen sind zu erhalten und in loser Gruppierung um vier mittelkronige, stadtklimafeste Ahorn zu ergänzen.

Auf der Fläche mit der Pflanzbindung Pf 2 sind die vorhandenen, zeichnerisch bestimmten Bäume zu erhalten und die Wiese mit 38 Bäumen der genannten, teilweise blütenreichen und fruchtenden Arten/Sorten zu bepflanzen. Ziel ist es einen im Sommer Schatten spendenden, zum Verweilen einladenden Hain in der Nähe des Pflegeheims zu haben. Die Bepflanzung dient der Weiterentwicklung eines kompakten Grünstreifens entlang der Gemeindegrenze zu Hermsdorf. Die neuen Bäume sollen auf die im ursprünglichen Plan straßenbegleitend bestimmten, aber nicht angepflanzten Bäume angerechnet werden.

Auf der Gehölzfläche Pf 3 ist der Aufwuchs zu erhalten und der weiteren Entwicklung zu überlassen. Das im ursprünglichen Bebauungsplan bestimmte Erhaltungsgebot für eine Teilfläche ist erfüllt.

Ebenso hat sich der ursprünglich festgesetzte Waldsaum nördlich/östlich der L 1073 entwickelt. Mit der Pf 4 wird bestimmt, dass dieser zu erhalten und zu pflegen ist.

Für prägnante Bäume im Gebiet wurde deren Erhaltung mit Planzeichen bestimmt. Das betrifft auch Exemplare, für die im ursprünglichen Bebauungsplan ein Pflanzgebot bestimmt war und die zwischenzeitlich gepflanzt und angewachsen sind.

**5.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. ThürBO)**

Mit Dachform und -neigung und sowie Farbgebung wurden für das Holzland ortsbildtypische Elemente aufgenommen. Selbst die fünf Wohnblöcke verfügen über ein Mansarddach.

Ursprünglich war nicht geplant, die Wohngrundstücke des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus einzuzäunen. Mit der Errichtung von Einfamilienhäusern und dem Eindringen von Großwild in die Gärten, wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplans bestimmt, dass die Grundstücke mit begrünten Zäunen (Stabstahlmatten, Maschendraht) eingefriedet werden dürfen.

**5.13 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Schutzzonen III der beiden Trinkwasserschutzgebiete wurden mit einer Textfestsetzung nachrichtlich übernommen, weil die Schutzgebietsgrenzen mehrere Kilometer von Standort entfernt liegen und in der Satzung zeichnerisch nicht darstellbar sind.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 – 12 BauGB)

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Nr.	Flächenart	Fläche (ha)	Anteil (%)
<b>1</b>	<b>Baugebietsfläche Wohnen - gesamt</b>	<b>5,58</b>	<b>55,1</b>
	Wohngebiete WA	4,30	
	Wohngebiet WA 8 (Pflegeheim)	0,80	
	Wohngebietsfläche als Gemeinschaftsfläche für Stellplätze	0,35	
	Wohngebietsfläche als Gemeinschaftsfläche Erholung	0,13	
<b>2</b>	<b>Verkehrsflächen - gesamt</b>	<b>2,11</b>	<b>20,8</b>
2.1	Straßenverkehr	1,85	
2.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parken	0,18	
2.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad-/Fußweg	0,08	
<b>3</b>	<b>Versorgungsfläche Zweckbestimmung: Pumpwerk</b>	<b>0,05</b>	<b>0,5</b>
<b>4</b>	<b>Öffentliche Grünflächen - gesamt</b>	<b>2,25</b>	<b>22,2</b>
4.1	Zweckbestimmung: Spielplatz	0,15	
4.2	Zweckbestimmung: Gehölze	1,16	
4.3	Zweckbestimmung: Begleitgrün/Verkehrsgrün	0,94	
<b>5</b>	<b>Wald</b>	<b>0,14</b>	<b>1,4</b>
		<b>10,13</b>	<b>100 %</b>

Die Planung erfüllt die Anforderungen an die Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie dient der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der ortansässigen und der im Ort arbeitenden Bevölkerung bzw. dem Zuzug. Mit einem großen Kinderspielplatz ist es für Familien mit Kindern geeignet. Es gibt Mietwohnungen ebenso wie Wohnungseigentum in den Wohnblöcken. Das dem Hermsdorfer Zentrum, den Nahversorgern, Kindergarten sowie Schulen und dem ÖPNV-Verkehrsknoten nahe Wohnbauland soll auf 3.700 qm für max. 30 WE mobilisiert werden.

Die beiden Flurstücke 768/21 (6.105 qm) und 768/22 (5.889 qm; zusammen 1,2 ha) haben - bei einem Bodenpreis von 70 EUR/qm gemäß BORIS (Stand 31.12.2018) – einen Wert von 840 TEUR. Mit der Umwidmung von 6.700 qm in öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gehölz" gehen etwa 580 TEUR verloren. Dass der Grünbestand erhalten und nicht gerodet werden soll, ist aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten. Auch entfaltet eine positive Wirkung für die nördlichen drei Wohnblöcke der Birkenlinie als Sicht- und Staubschutz zur L 1073. Wichtig für die Abwägung wird es dennoch sein, dass es sich dabei um voll erschlossenes Wohnbauland in der Nähe zu zentralen Einrichtungen, wie Nahversorgung, Kinderbetreuung, Schulen, Ärzten, Apotheke, Gastronomie und ÖPNV (Bus, Bahn) handelt. Diese wohnungsnaher Versorgungsqualität kann im Hauptort an keiner Stelle neu erschlossen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Baufelder im WA 3.2 und WA 4 gestatten keine volle Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,4. Zwischen den beiden Haus-Reihen verbleibt eine große ungenutzte Wiese, hier könnte die Bebauung mit einer Ausweitung der Baufelder weiter verdichtet werden.

Von den 125 ursprünglich geplanten, zeichnerisch festgesetzten Bäumen entlang der Straßenzüge sind 37 gepflanzt worden, meist mittelkronige Bäume, anderer Sorten, überwiegend an anderen Standorten. Auf dem Flurstück 1168/19 sind zwei, auf den Anpflanzflächen A 2 und A 3 sind 31 Hochstämme und auf den Flächen mit Pflanzbindungen Pf 1 und Pf 2 sind 42 – insgesamt 75 Bäume – neu vorgesehen. Damit reduziert sich das Defizit auf 13 Bäume. Bis zum Entwurf sind weitere Ersatzstandorte zu finden, u.U. auf den privaten Flurstücken 1161/1 und 1161/2, entlang der Gemeindegrenze zu Hermsdorf. Die Gemeinde müsste die Anpflanzung und Entwicklungspflege finanzieren, um einen Planungsschaden von vornherein auszuschließen.

Die ursprüngliche Festsetzung, alle angefangenen sechs Stellplätze gliedernd einen Baum zu pflanzen, wurde nicht realisiert. Bei den GSt 1 wurden jedoch in ausreichender Anzahl Bäume (Baumhasel, Lärche, Birke) längs einer Böschung gepflanzt, ebenso am GSt 7 zur Straße Birkenlinie hin.

Bedauerlich ist die Umwidmung des öffentlichen Parkplatzes in den Gemeinschaftsstellplatz GSt 7 im WA 4. Dieser wäre aufgrund seiner Lage im Gebiet und seiner Nähe zur Trafostation hervorragend geeignet ihn mit öffentlich zugänglichen Elektro-Ladesäulen für Pkw und Fahrräder zu bestücken.

Das Stellplatzproblem wird mit der Neuausweisung von 11 Stellplätzen am Waldrand, nördlich der L 1073 gemindert. Die Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf den örtlichen Verkehr sind unwesentlich. Der dazugehörige Stellplatzbedarf kann zwischen Baufeld und L 1073 gedeckt werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan und seinen drei Änderungen fixierte, teils nicht eindeutig bestimmte Textfestsetzungen werden präzisiert. Zwischenzeitlich gebaute "Abweichungen" wurden mit der Anpassung von Festsetzungen legalisiert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauvorhaben sind nicht anfällig für (durch sie ausgelöste) schwere Unfälle oder Katastrophen. In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Störfallbetrieb.

## **6.2 Bodenordnung**

In kommunalem Eigentum befinden sich die Flurstücke 768/16 (Pumpstation, Weg, Wald); 768/21 (Wohnbauland); 768/22 (Wohnbauland); 768/26 (Grünfläche); 768/35 (Straße Lindenplatz), 768/137 (Straße Lindenplatz) 768/156 Straße Lindenplatz), 768/157 (Straße); 768/164 (Straße, Wiese); 768/173 (Straße L 1073, Straße Birkenlinie, Rad-/Fußweg); 1161/3 (Spielplatz); 1166/18 und 1167. Alle anderen Flurstücke sind in Privateigentum.

Aus dem kommunalen Flurstück 768/26 (Park) am Eichenweg ist ein 12 m breiter Streifen herauszutrennen und als Wohnbauland mit Gemeinschaftsstellplatz den Grundstücken am Eichenweg zuzuordnen.

Das Flurstück 1166/18 ist vor der Veräußerung an die Eigentümergemeinschaft des Eichenweges zu teilen: Im Westen ist als künftiger Teil der Verkehrsfläche eine Fläche von ca. 100 qm für eine Pkw-Wendemöglichkeit (ca. 100 qm) abzutrennen. Im Osten ist in gerader Verlängerung der Gemeindegrenze das Flurstück zu teilen. Der verbleibende Rest im Osten ist erreichbar, weil auch das Straßenflurstück der Gemeinde gehört.

Die Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 und GSt 3 (768/34) sind den Wohnblöcken zugeordnet. Diejenigen, die überhaupt gebaut wurden gehören jedoch nicht der Eigentümergemeinschaft Birkenlinie, sondern einer Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH in Stadtroda. Hier ist eine Klärung herbeizuführen.

Die Gemeinschaftsstellplätze GSt 3 auf dem bereits herausgeteilten 768/33 Flurstück sind herzustellen, und den WA 6.1 und WA 6.2 zuzuordnen.

Zu klären ist auch, mit welcher Begründung der ursprünglich als öffentlicher Parkplatz bestimmte Teilfläche im WA 4 vom Eigentümer abgesperrt wurde und die Stellplätze vermietet werden. Der Eigentümer ist verpflichtet, für die Mehrfamilienhäuser Nr. Birkenlinie 2, 4 und 6 wohnungsnah insgesamt mindestens 18 private Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

### 6.3 Kosten

Die Kosten für die 4. Änderung / Neufassung des Bebauungsplans trägt die Gemeinde. Ebenso die Kosten für die nachzuholenden bzw. wiederherzustellenden Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und für die Herstellung eines geschotterten Parkplatzstreifens am Waldrand, der helfen soll den Fehlbedarf des Pflegeheims zu decken.

Für das WA 3.1 ist Baum- und Strauchbestand zu roden und an anderer Stelle zu pflanzen. Auch diese Kosten will die Gemeinde übernehmen.

Das Bodenrichtwertsystem (BORIS Thüringen) weist für das als WA festgesetzte, voll erschlossene Wohnbauland der Flurstücke 768/21 und 768/22 einen Preis von 70 EUR/qm aus. Mit der förmlichen Umwidmung in Grünfläche geht dieser Bodenwert verloren.

Mit dem Verkauf von ca. 700 qm als Gemeinschaftsstellplatz und von ca. 1.330 qm als gemeinschaftlichen Erholungsgarten an die Eigentümergemeinschaft des Eichenweges kann die Gemeinde Geld einwerben.

## 7. UMWELTBERICHT

Im Zuge der Neufassung des Bebauungsplans ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.

Der Umweltbericht wird erst zur Entwurfsfassung erstellt, damit die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligten zum Vorentwurf vorgebrachten Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingearbeitet werden können. Zum ursprünglichen Plan liegt eine einfache Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vor. Diese wird auf Basis der Entwurfsfassung gemäß der "Eingriffsregelung – Thüringer Bilanzierungsmodell" (2005) neu zu fassen sein. Negativ ins Gewicht werden dabei die Stellplätze im Bereich der Grünflächen nördlich der L 1073 fallen, positiv wirkt sich die Umwidmung von festgesetztem Wohngebiet in Grünfläche "Gehölz" aus. Die Zahl der im bisherigen Bebauungsplan mit seinen drei Änderungen durch Planzeichen bestimmten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich wird, ebenso wie die auf den privaten Wohngrundstücken zu pflanzenden Bäume, zu bilanzieren sein. Weitere Standorte müssen nachgewiesen werden. Zu erneuerbaren Energien zur Strom- oder Wärmeversorgung trifft der Bebauungsplan keine Bestimmungen. Im derzeitigen Konzept sind öffentliche Stellplatzflächen für Elektro-Ladestationen bzw. entsprechende Fahrradgaragen nicht vorgesehen.

Bad Klosterlausnitz, d. .... 2021

Bürgermeisterin