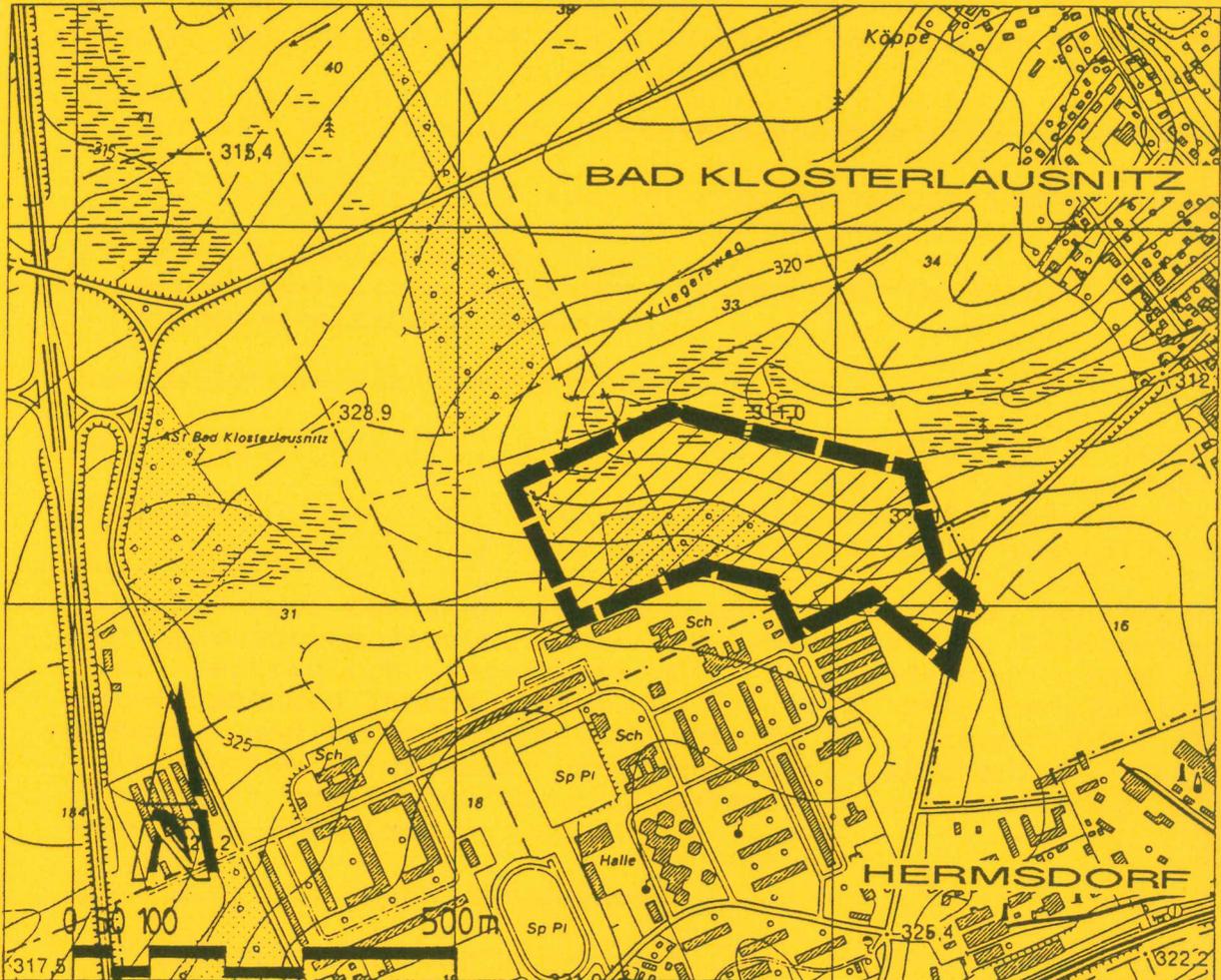


# GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W/1/92



## WOHNGEBIET "BIRKENLINIE"

# INSUMMA

### GESCHÄFTSFÜHRER

AXEL ERDLÉN  
JOSEF SCHLEIFER  
HENRIK VENTH

REGISTERGERICHT NÜRNBERG  
HANDELSREGISTER NR. 1477

### INSUMMA PROJEKTGESELLSCHAFT MBH

BÄRENSCHANZSTRASSE 8 D  
90429 NÜRNBERG  
TELEFON (0911) 9 26 18 - 0  
TELEFAX (0911) 9 26 18 - 36

### NIEDERLASSUNG

BERLINER STRASSE 14  
07545 GERA  
TELEFON (03 65) 5 12 02  
TELEFAX (03 65) 5 12 02

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ WOHNGEBIET "BIRKENLINIE"

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Wohngebiet Bad Klosterlausnitz "Birkenlinie" umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 10,1 Hektar. Es wird begrenzt von:

- Wald im Osten
- der LIO 75 im Südosten (Ortsverbindungsstraße Hermsdorf-Bad Klosterlausnitz)
- der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hermsdorf (Garagenanlage der Waldsiedlung, sowie Schulgelände) im Süden
- Wald im Westen sowie
- der Sammelstraße (zwischen "Krümme" und Tankstelle an der Autobahnauffahrt) im Norden

Das Gebiet umfaßt die Flurstücke Nr.:

Bad Klosterlausnitz, Flur 5: 768/19, 768/20 bis 768/23,  
768/25 sowie Teile von 768/24  
Hermsdorf Flur 24: 1481/7, 1481/8 und 1481/9  
Flur 25: 1513/6, 1513/15 und 1513/18

Zwischen der Gemeinde und der Stadt wurde eine Übertragung der Hermsdorfer Flurstücke in die Gemarkung Bad Klosterlausnitz vertraglich vereinbart. Die Grenzänderung wurde mit Verordnung des Innenministeriums v. 21.02.1994, verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt 1994, S. 306 wirksam. Die dort bezeichneten Flurstücke wurden in der Zwischenzeit jedoch umbenannt und tragen die o.g. Nummern. Die betroffenen Flächen sind identisch.

#### 2. Ziel und Zweck der Planung

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

Bad Klosterlausnitz hat 3040 Einwohner, die Gemarkung umfaßt eine Fläche von ca. 1600 Hektar. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zweier großräumig bedeutsamer Verkehrsachsen: Sie hat eine Anschlußstelle an die BAB A 9 München-Berlin, welche in nur 5 km Entfernung die BAB A 4 Kassel-Dresden kreuzt (Hermsdorfer Kreuz). Die LIO 73 und die LIO 75, die durch den Ort führen, verstärken die **Verkehrsgunst**. In nur 2 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Hermsdorf-Klosterlausnitz an der Bundesbahnstrecke 565 (Holzlandbahn), welche als Teil der Mitte-Deutschland-Achse in absehbarer Zeit ausgebaut und elektrifiziert werden soll.

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat sich aufgrund der reizvollen landschaftlichen Umgebung sowie ihrer äußerst verkehrsgünstigen Lage seit dem Ende des vorigen Jahrhunderts zu einem beliebten und überregional bekannten **Kur- und Erholungsort** entwickelt. Mit der Eröffnung einer großen Rehabilitationsklinik im vergangenen Jahr wurde diese Funktion deutlich gestärkt. Daneben entwickelte sich Bad Klosterlausnitz traditionell als **Wohnstandort** für die in der Nachbarstadt Hermsdorf expandierenden Industrie- und Gewerbeunternehmen (Elektrokeramik Ende 19. Jh., Elektronik 70er Jahre).

In den 60er und 70er Jahren wurde die Gemeinde Hermsdorf um das Neubaugebiet "Waldsiedlung" vergrößert, und zwar auf Bad Klosterlausnitzer Flur - Flächen, die erst danach der Hermsdorfer Gemarkung zugeordnet wurden. Nicht zuletzt infolge dieser Erweiterung erhielt Hermsdorf das Stadtrecht.

Aufgrund des weiteren Bedarfs an Wohnraum wurde 1987/88 die Erweiterung dieses Neubaugebietes wieder unter teilweiser Inanspruchnahme der benachbarten Gemarkung Bad Klosterlausnitz geplant. Die Erschließung und ein Teil der Bebauung (fünf mehrgeschossige Wohnblöcke) wurden nach 1989 noch realisiert. Ein Großteil der nunmehr erschlossenen Flächen blieb jedoch zunächst wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse sowie unklarer Finanzierung unbebaut. Die alte Bebauungskonzeption (städtebaulicher Plan) entsprach nicht den aktuellen Anforderungen des frei finanzierten Wohnungsbaus und wurde deshalb nicht als Bebauungsplan im Sinne des BauGB und des Einigungsvertrages bestätigt.

Das Ziel, ein Wohngebiet von ca. 10 ha auszuweisen wird verfolgt weil,

- die Gemeinde aufgrund ihrer zentralörtlichen Teilfunktion ein differenziertes Angebot an Wohnungen schaffen muß;
- die Ausweisung von Wohnbauland am Standort der Entwicklungskonzeption des Landkreises entspricht und vom Landratsamt voll unterstützt wird;
- sich ein Wohnraumbedarf der ortsansässigen über mehrere Jahre angestaut hat und eine Abwanderung der Bevölkerung vermieden werden soll;
- mit dem Bau der Rehabilitationsklinik ca. 240 neue Arbeits

Landesvermessungsamt  
Landkreis Hermsdorf-Oberlausitz

- plätze geschaffen wurden, die z.T. mit ortsfremden aber ansiedlungswilligem Fachpersonal besetzt werden;
- im Zuge der Sanierung des Ortskernes dort Wohnungen durch Um- und Ausbau sowie Zusammenlegung vergrößert werden und somit ein zusätzlicher Bedarf entsteht;
  - im Zuge der Privatisierung von 15 Prozent der kommunalen Mietwohnungen (Altschuldenhilfe) insbesondere ältere und einkommensschwache Mieter ihre Wohnungen nicht erwerben werden können, eine gezielte Freileitung von Gebäuden aber erforderlich wird und somit preiswerter Mietwohnungersatz geschaffen werden muß
  - mit der Bebauung der Gewerbegebiete "Muna" und "An der Krümme", der Sanierung und Neuerschließung von Industrie- flächen in Hermsdorf und der Ansiedlung neuer Unternehmen zweifelsohne ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entstehen wird;
  - die betroffenen Flächen bereits komplett erschlossen sind, von der Gemeinde erworben wurden und alsbald wieder veräu- bert werden sollen;
  - es bereits ernsthafte Bewerber für die Bebauung mit mehrge- schossigem Wohnungsbau gibt.

Insbesondere aus den erstgenannten Gründen leitet die Gemein- de ab, daß der Bebauungsplan der **Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung** dient und das Planungsverfahren gemäß § 1 und 2 BauGB-Maßnahmengesetz zu führen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt den **Zweck**, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, Bedingungen für die Bebauung der o.g. Flächen als Wohngebiet zu prüfen sowie funktionelle, baulich-räumliche, ökologisch relevante, verkehrsorganisatorische und gestalte- rische Festsetzungen zu treffen.

### 3. Grundlagen der Planung

#### 3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsver- trages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II S. 885, 1122)
- das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Inve- stitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28. 04.1993 (BGBl I S. 622)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Be- kanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einig-

- ungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II S. 885, 1124)
- die Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO) vom 20.06.1990 (GBl.I Nr. 45 S. 739)
  - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
  - das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl.I S. 880)
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl I S. 205) und Artikel 5 des InvErlWoBauLG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 446); i.V.m. Anlage I, Kapitel XII, Sachgebiet F, Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990
  - das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl.I 1990 S. 929)
  - das Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung), in der Fassung vom 17.05.1990 (GBl. DDR I Nr. 28 S. 437) und das Thüringer Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Vorläufige Kommunalordnung - VKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1992 (ThGVBl. Nr. 14 S. 383)
  - das Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.01.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.1993 (ThGVBl. Nr. 4 S. 57)
  - die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. Nov. 1993 (ThGVBl Nr.34 S. 709)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz wurde im Jahre 1993 von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwendungen gegen das Gebiet vorgebracht.

Da ein genehmigter Flächennutzungsplan für Bad Klosterlausnitz nicht vorliegt, wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauZVO erarbeitet. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des derzeit aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurfs.

Die Planung wurde bereits 1992 eingeleitet und weit voran getrieben. Aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes von Mai 1993 wurden aber präzisere Aussagen zu ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und damit eine Überarbeitung des Planes erforderlich.

### 3.2. Übergeordnete Planungen

Gegen das geplante Wohngebiet bestehen keine raumordnerischen Bedenken. Vom geplanten **Ausbau der Bundesautobahn A 9** Nürnberg-Berlin wird das Planungsgebiet nicht unmittelbar berührt

werden.

Das Straßenbauamt Gera verfolgt langfristig das Ziel, den Ortskern von Bad Klosterlausnitz vom Durchgangsverkehr etwas zu entlasten, ohne jedoch Straßen und Plätze zu verbreitern. Die schon gebaute, das Wohngebiet tangierende Straße "Birkenlinie" entlastet bereits in geringem Umfang den Ort Bad Klosterlausnitz und übt die Funktion einer Nordtangente für die Stadt Hermsdorf aus. Für eine spätere Umwidmung in eine Landesstraße ist sie jedoch aufgrund der Breite und der Radien nicht geeignet, auch würde dies zu einer immensen Belastung der Wohnbebauung führen. In Vorgesprächen hat die Gemeinde daher mit dem Straßenbauamt abgestimmt, die jetzige Sammelstraße beizubehalten und später die L10 nördlich davon inklusive notwendiger Schallschutzmaßnahmen völlig neu zu bauen.

### 3.3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Mit dem Wohngebiet "Birkenlinie" wird die Wohnfunktion von Bad Klosterlausnitz gestärkt. Der Ausweisung des Standortes liegt ein noch in die Zeit vor 1989 zurückreichendes Entwicklungskonzept (städtebaulicher Plan) zugrunde. Der kompakt bebaute Siedlungsbereich (i. Zusammenhang bebauter Ortsteil) der Nachbarstadt Hermsdorf wird in städtebaulich günstiger Weise erweitert und abgerundet.

Diese baulich-räumliche Entwicklung erscheint jedoch städtebaulich und landschaftspflegerisch auch heute insofern vertretbar, als es zu keiner Verschmelzung der Ortslagen kommt. Das Wohngebiet bleibt vom Ort Bad Klosterlausnitz durch einen ca. 500 m breiten Waldgürtel getrennt. Die Bewohner leben zwar in einem eigenständigen Ortsteil, alle wichtigen Grundbedürfnisse können aber im Wohngebiet oder in der unmittelbar angrenzenden "Waldsiedlung" befriedigt werden. Umgedreht wird das im Gebiet befindliche Pflegeheim auch Bewohner der Stadt Hermsdorf aufnehmen. Da zwischen beiden Gemeinden traditionell sehr enge funktionelle Verflechtungen bestanden und bestehen, wirft die nahe Zuordnung des Wohngebietes keine grundsätzlichen Probleme auf.

An das Wohngebiet "Birkenlinie" schließt im Süden und Südwesten unmittelbar zwei Schulen sowie ein Wohnheim an. Westlich des Wohnheims verläuft eine Stichstraße, die an der Gemarkungsgrenze endet und als fußläufige Verbindung fortgeführt wird. Eine rückwärtige Erschließung des Gymnasiums ist nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde leitet unter teilweiser Berücksichtigung der oben genannten Gründe einen Bedarf von ca. 500 Wohnungen für ca. 1.200 Einwohner ab. Die Bebauung soll mit dem Ziel einer effektiven Ausnutzung der bereits erschlossenen Flächen mehrgeschossig sein.

#### 4. Naturräumliche Gegebenheiten und Infrastrukturbestand

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum der Saale-Sandstein-Platte, auf einem Hochplateau zwischen Saale und Elster. Es erstreckt sich auf einem leicht nach Nordosten geneigten Hang, auf einer Höhe zwischen 325 und 315 m üNN. Das durchschnittliche Gefälle beträgt 4 bis 5 Prozent.

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes besteht aus Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins: gelblichgraue, vorwiegend mittelkörnige bankige Sandsteine mit Tonzwischenlagerungen. Über der plattig-stückigen Auflockerungszone der Festgesteine hat sich eine sandig-lehmige, z.T. tonreiche Verwitterungsdecke herausgebildet, die zu Stauanässe führt. Geodynamisch bedingte, ingenieurgeologische Probleme sind danach nicht zu erwarten. (Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung v. 17.09.92). Lagerstättenwirtschaftlich dürfte das Gebiet nicht von Interesse sein, bergbauliche Belange werden nicht berührt.

Die Böden sind sandig-lehmig, und steinig. Aufgrund ihrer sehr geringen Bodenqualität wurde die Flächen im Holzland mit Kiefern und Fichten aufgeforstet. Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Tiefbrunnens Mühlthal.

Die lokalklimatischen Gegebenheiten bedingen keine Einschränkung der baulich-technischen Nutzung des Standortes.

Das zu bebauenden Gebiet wurde bis 1990 forstwirtschaftlich genutzt. Ein Garagenkomplex sowie zwei Schulen und ein Wohnheim grenzen unmittelbar an das Gebiet. Im Wohngebiet selbst wurden bisher fünf Wohnblöcke sowie ein Pflegeheim errichtet. Auf der südlichen Baufläche befindet sich ein in der Anfangsphase errichtetes Plattenfundament. Im Norden grenzen ausgedehnte Forstflächen an.

Der Baumbestand besteht aus einer Reihe wertvoller Eichen entlang des ursprünglichen Waldweges im Süden des Gebietes. Daneben verblieben nach den Rodungsarbeiten zwei Inseln Fichten-Birken-Mischbestand von 0,3 und 0,1 ha Größe.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts liegen nicht im Planungsgebiet. In den Stauanäsebereichen der Rodungsflächen haben sich vereinzelt Binsen angesiedelt.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen bisher keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planungsabsichten. Der Verkehr auf der Autobahn - mittlere Entfernung 600 Meter - führt zu einer mäßigen, aber permanenten Lärmbelastung des Gebietes, die jedoch mit dem baldigen Ausbau der Strecke und dem Einsatz eines anderen Fahrbahnbelages gemindert werden wird. Ein Verdacht auf im Gebiet lagernde Altlasten drängt sich nicht auf.

Im Planungsgebiet liegen zahlreiche unterirdische Leitungen, die seiner Versorgung dienen, z.T. aber auch verbindenden Charakter tragen. Das Terrain wird von einer Gas-Hochdruckleitung PN 16, DN 150 gequert, die weitgehend im öffentlichen Bereich verläuft und zu der ein Schutzabstand von je 4 m einzuhalten ist. Im Süden verläuft in einem ca. 1 m breiten Leitungskanal die der Versorgung des Gebietes dienende Fernwärmeleitung.

In der Mitte des früheren Waldweges (Eichen) befindet sich ein Kabel der Deutschen Bundespost Telekom und südlich davon eine Wasserleitung AZ 150. Nördlich der Sammelstraße "Birkenlinie" verläuft eine Leitung 300 GG. Im Gebiet befindet sich eine Umformerstation U 2, deren Kapazität für die Versorgung des Gebietes ausreichend sein dürfte, sowie eine weitere Station am Pflegeheim. Von der Umformerstation U 2 zu den bestehenden Wohnblöcken und im Fußweg am südwestlichen Rand des Gebietes zur WÜST verläuft ein 1-kV-Kabel mit Seitenverzweigungen. Die Lage eines 20-KV-Kabels wurde vom Versorgungsträger nach einer Ortung - entlang Bürgersteiges von der Krümme bis zur U 2 verlaufend - angezeigt.

Das Gebiet ist derzeit mit Elektroenergie, Wasser, Fernwärme und Abwasser erschlossen.

## 5. Bebauung und Erschließung

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Art der Nutzung Wohngebietsflächen fest. Tankstellen wurden ausgeschlossen, um aufgrund der angestrebten Dichte der Bebauung ein störungsarmes Wohnen zu ermöglichen. Außerdem sollen die erschlossenen Flächen der Befriedigung von dringenden Wohnbedürfnissen dienen.

Die Eintragungen im Plan werden hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem § 17 Abs. 1 BauNVO wurde in den Gebieten für den mehrgeschossigen Wohnungsbau unter Bezugnahme auf Abs. 2 überschritten weil,

- eine Ausweisung einer GRZ von 0,4 eine Vergrößerung des Gebietes insgesamt bedeutet hätte, nur um den notwendigen Bedarf an Stellplätzen zu sichern. Zu diesem Zweck hätten weitere Waldflächen gerodet werden müssen - eine landschaftspflegerisch nicht zu vertretende Maßnahme.
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, weil Tiefgaragen gebaut werden, deren Dächer begrünt und z.B. als Spielplatz nutzbar sind.
- andere öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus bleibt diese Verdichtung auf ein Baufeld beschränkt. Für alle anderen Baufelder gilt das höchstzulässige Maß nach § 17 BauNVO.

Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll eine effektive Baulandausnutzung ermöglichen. Um jedoch das Umfeld der bereits bestehenden Bebauung weniger zu beeinträchtigen, und um eine Abzonung der Baumassen zum Waldrand zu erreichen, wurde die Geschoszahl dort auf IV verringert. In Kombination mit der jeweils zulässigen Traufhöhe muß das oberste Geschöß jedoch immer als Dachgeschöß gebaut werden, um die Zahl der Vollgeschosse ausschöpfen zu können. Zur südlichen Planungsgbietsgrenze hin erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen eine Abzonung auf zwei Vollgeschosse.

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

Beiderseits der Gasleitung PN 16 DN 150 besteht gemäß DVGW G 462/II ein Schutzstreifen, der nicht bebaut oder stark belastet werden darf. Er wird begrünt, darf aber nach baulichen Sicherungsmaßnahmen als Flächenzufahrt genutzt werden. Die Trinkwasserleitung AZ 150 entlang des Eichenweges wird in Abstimmung mit der Baugrenze im Baufeld 5 nicht umverlegt. Auf den Wohngrundstücken mußten zahlreiche Leitungsrechte fixiert werden, weil die Ver- und Entsorgungsleitungen noch unter anderen Voraussetzungen geplant und realisiert wurden und infolge dessen die privaten Baugrundstücke teilweise ungünstig queren. Eine Ausweisung der betroffenen Korridore als öffentliche (Grün-) Flächen ergäbe ungünstige Flächenzuschnitte und Probleme mit der Pflege, eine allgemeine Umverlegung hingegen ist zu kostenaufwendig.

Gestalterische Festsetzungen sollen einen Rahmen setzen, der ortsunübliche, deutlich störende Gestaltmerkmale vermeidet, welcher die Bauherren aber auch nicht zu weit einschränkt.

## 5.2. Grünordnung

Entlang der Erschließungsstraßen werden Baumreihen gepflanzt, deren jeweilige Art zur Namensgebung herangezogen werden könnte. Für die Flächenpflanzungen sind - wie textlich festgesetzt - überwiegend standorttypische, heimische Gehölze zu verwenden. Dies dient aus landespflegerischen Gesichtspunkten einem besseren Übergang vom Waldbestand zum angrenzenden Wohngrün als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die zwei Inseln mit Fichten und Birken bleiben im wesentlichen erhalten. Pflegemaßnahmen, wie Oberbodeneinebnung und Neuansaat von Landschaftsrassen sind in Handarbeit vorzunehmen, um den Bestand nicht weiter zu beeinträchtigen. Gegebenenfalls müssen Gehölze, Laubgehölze sind zu bevorzugen, nachgepflanzt werden.

11. März 2014  
Ref. 210  
Postfach 410  
07504 Gera

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Anlage 1) dieser Begründung im Detail erörtert. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die bezeichneten Wohngebietsflächen umgelegt, weil auf der Wohngebietsfläche Nr. 6 mit Baum- und Strauchpflanzungen bereits Ausgleichsmaßnahmen finanziert wurden.

### 5.3. Verkehrserschließung

Als Haupterschließung dient die 6 m (+ 0,5 m Schrammbord) breite Straße A, welche derzeit bereits gebaut ist. Sie muß um einen 1,5 m breiten Grünstreifen sowie einen 2,5 m breiten kombinierten Rad- und Fußweg ergänzt werden.

Das Planungsgebiet wird mit drei Stichstraßen von der Straße A aus erschlossen, jeweils mit einer Wendemöglichkeit (WAT 5) für ein zweiachsige Müllfahrzeug. Diese Zufahrtstraßen sind 5,0 bzw. 4,75 m breit und verfügen über einen einseitigen Bürgersteig von 2,5 m Breite. Darüberhinaus wird das Gebiet von den Bauträgern über Straßen und befahrbare Wohnwege an dieses öffentliche Straßennetz angeschlossen. Aus Sicht der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes bleibt dabei zu beachten, daß Ringverbindungen zumindest über befahrbare Wege z.B. mit umlegbarem Poller geschaffen werden sollen. Stichlängen von mehr als 150 m sind zu vermeiden.

Öffentliche Stellplätze sind im Zuge des Baus der Ladeneinrichtung zu Lasten des Grundstückseigentümers im WA 4 zu errichten.

Zufahrtswege für die Forst- oder Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt. Eine Bushaltestelle sollte in der Mitte der Straße A errichtet werden, sofern das Gebiet künftig vom öffentlichen Personennahverkehr angedient wird.

### 5.4. Wasser und Abwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich in ausreichender Menge möglich.

Für die Abwässer ist ein Trennsystem gebaut, welches aufgrund der ursprünglichen Gebietskonzeption nunmehr überwiegend auf den privaten Grundstücken verläuft.

Die Abwässer fließen zur Pumpstation im Nordosten des Gebietes und werden von dort durch eine Druckleitung am Ostrand des Planungsgebietes in die Hermsdorfer Zentrale Kläranlage weitergeleitet.

Das Niederschlagswasser fließt an der Pumpstation vorbei in den Vorfluter - Graben im Nordosten des Gebietes. Dieser wird in ca. 200 m Entfernung durch ein Regebrückhaltebecken gesichert, um Überschwemmungen der Klosterlausnitzer Ortslage zu

vermeiden. Dringend erforderlich ist es jedoch die Straße A fertigzustellen, damit das Oberflächenwasser an den noch zu setzenden Bordstein den Straßeneinläufen zugeführt wird, derzeit fließt das Wasser in den Straßengraben und versickert dort.

#### **5.5. Elektroenergie**

Ein Anschluß an das Elektroenergienetz ist grundsätzlich von den vorhandenen Umformerstationen aus möglich.

#### **5.6. Nachrichtenwesen**

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen erfolgt nach Bedarfsermittlung in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost Telekom. Die Zuführung erfolgt aus Richtung Waldsiedlung. Nebenanlagen, wie Schaltsschränke, sollen nicht auf den Bürgersteigen oder öffentlichen Grünflächen stehen, sie sollen in den Baugebietsflächen eingeordnet werden.

#### **5.7. Müll**

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

## 6. Auswirkungen

### 6.1. Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

In wirtschaftlicher und sozialer Sicht ist die Bebauung des Wohngebietes positiv zu bewerten, da unter effektiver Bodennutzung Wohnraum geschaffen werden soll und die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Erholungsstandort gestärkt wird. Aufgrund der großen Entfernung zum Ortskern von Bad Klosterlausnitz wird manches Bedürfnis des täglichen Bedarfs durch Angebote in der angrenzenden Waldsiedlung abgedeckt, sicher werden aber auch am Standort Verkaufseinrichtungen entstehen.

### 6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Klima und Luft dürften mit der Bebauung und Begrünung wieder positiv beeinflusst werden, geht man vom jetzigen Zustand aus. Geringe Beeinträchtigungen dürften durch Abgase und Lärm des wohngebietsinternen Verkehrs entstehen. Auf die Hintergrundbelastung infolge der Autobahn wurde bereits verwiesen.

Mikroklimatische Auswirkungen, wie die Senkung der relativen Luftfeuchte sowie die Erhöhung der Oberflächentemperaturen wird vor allem die Oberflächenversiegelung (GRZ 0,4 bzw. 0,6) zur Folge haben. Sie löst auch die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Der infolge der Versiegelung steigende Überschwemmungsgefahr wird mittels des Regenrückhaltebeckens nordöstlich am Ortsrand von Bad Klosterlausnitz begegnet werden.

Auf Grund der früher einseitigen Nutzung als Forstfläche und der mehr als dreijährigen Brache, dürfte die Beeinträchtigung bestehender Biotope insgesamt unbedeutend sein.

Das Landschaftsbild der angrenzenden Bereiche wird kaum verändert, da das Gebiet allseits von Wald bzw. von Bebauung umschlossen ist und nicht weithin eingesehen werden kann.

Die nicht unerheblichen Eingriffe in Landschaftshaushalt und Landschaftsbild rechtfertigen eine intensive Begrünung der Baugrundstücke, die ökologische Aufwertung der das Gebiet umgrenzenden Bereiche.

Die zu erwartende versiegelte Fläche beträgt ca. 4,94 ha, dabei wurde eine regelmäßige Überschreitung der GRZ von 0,1 zugrundegelegt. Die Summe aller im Gebiet ausgewiesenen und in den Baugebieten zu erwartenden Grünflächen ergibt eine Größe von ca. 5,20 ha, das entspricht 51 Prozent. Werden die schon bebauten Baugebietsflächen (Grundstücke) aus der Rechnung ausgenommen, ergeben sich folgende Flächen: versiegelt - 3,66 ha; begrünt - 3,93 ha; Grünanteil - 51 Prozent.

1:1000  
Mittelschulbau  
Abteilung 4.15  
07545 Gera  
07504 Gera

Auch wenn bei dem Vergleich der begrünten und versiegelten Flächen berücksichtigt wird, daß 0,3 ha Grünfläche bereits vorhanden sind und einem Erhaltungsgebot unterliegen, ist die Bilanz hinsichtlich der Fläche ausgeglichen, so daß außerhalb des Geltungsbereichs "Birkenlinie" keine Ersatzflächen mehr ausgewiesen werden müssen.

### 6.3. Flächenbilanz

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

Flächenart	Größe	/ha/
Baugrundstücke Allgem. Wohngebiet WA		7,03
davon WA (Planung)	4,48	
davon - überbaubar	1,44	
- Erhalt v. Bäumen u. Sträu.	0,3	
- Anpflanzen v. Bäum. u. Str.	1,27	
- Fläche f. Immissionschutz	0,06	
- Gemeinschaftsgaragen GGA	0,31	
- Gemeinschaftsstellplätze	0,27	
- Öffentl. Parkplatz	0,04	
davon WA (Bestand)		
davon Kommunales Wohngrundstück	1,74	
davon - überbaut	0,26	
- Anpflanzen v. Bäum. u. Str.	0,41	
- Gemeinschaftsstellplätze	0,62	
davon Pflegeheim	0,81	
davon - überbaut	0,23	
Zusätzliche GST		0,08
Straßenverkehrsfläche (befestigt)		1,14
Anlagen der Ver- und Entsorgung		0,16
Verkehrsgrün		0,09
Öffentliche Grünflächen		0,42
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft		1,22
Gesamtfläche		10,14

## 7. Erschließungskosten

Das Gebiet ist nahezu vollständig erschlossen, Kosten entstehen beim vollständigen Ausbau der Straße A sowie beim Bau der Straße B sowie bei den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die jedoch von der Gemeinde aufgrund der Erschließungsbeitragsatzung und der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG auch als Ablösebetrag vorab eingezogen werden könnten. Die Kosten für Planung und Bauleitung umfassen die Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, die Planung für Straße und die ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Kostenart	(Stand 1/94)	geschätzte Nettokosten DM
1.	Baulandfreilegung (Altfundament)	90.000
2.	Straßen- und Wegebau	213.200
3.	Straßenbeleuchtung	9.000
4.	Abwasser	101.000
5.	Gas	n.b.
6.	Elektroenergie	n.b.
7.	Fernwärme	n.b.
8.	Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen	180.000
9.	Bodenordnung	n.b.
10.	Planungsleistungen/Bauleitung	126.000
		719.200

Zusätzliche Kosten bei der Umverlegung diverser Elektrokabel - wobei deren Zahl und Lage vom Versorgungsträger noch nicht vollständig bekannt gegeben wurde - sollten zu Lasten der Versorgungsunternehmen gehen, soweit diese keine Grunddienstbarkeit beantragt haben. Ansonsten sollten die Bauträger für zusätzlich erforderliche Umverlegungen aufkommen. Weitere innere Erschließungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Straße/Wohnwege, Stellplätze) werden von den Bauträgern privatrechtlich getätigt.

## 8. Bodenordnung

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat von der Treuhand bereits alle Flurstücke erworben. Die Flächen mit kommunalen Wohnungsbau sollten als eigenes Flurstück unabhängig von den öffentlichen Straßengrundstücken grundbuchseitig herausgelöst werden. Das Grundstück mit dem Pflegeheim ist im Besitz des Arbeitersamariterbundes. Für die übrigen Wohnungsbauflächen wurden Optionsverträge mit Bauträgern geschlossen. Die öffentlichen Grünflächen sollen wieder in kommunale Hand gelangen, ebenso die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Daneben sind geringfügige Grenzänderungen im Verhältnis zur jetzigen Absteckung nicht auszuschließen.

Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde bepflanzt und hergerichtet; die Kosten einschließlich des Grunderwerbs können dann gemäß der Satzung zur Erhebung von Kosterstattungsbeiträgen auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

\*\*\*

Anlage 1: Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

I N S U M M A  
Projektgesellschaft mbH  
i. A. F. n. Dr. Böhme

Gera, d. 28.03.1994



Bürgermeister  
Bad Klosterlausnitz, d. 28.03.1994

GISEL B-P-9405  
Thüringer Landesverwaltungsamt  
Bf 210 Städt. Bf  
Schwedenstraße 10  
Postfach 419  
07507 Gera  
13.5.94