

KURORT BAD KLOSTERLAUSNITZ

BEBAUUNGSPLAN

**NR. W/04/97
WOHNGEBIET
"AN DER BERGSTRASSE"**

BEGRÜNDUNG

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

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W/04/97 DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ WOHNGEBIET "AN DER BERGSTRASSE"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das künftige Wohngebiet Bad Klosterlausnitz "An der Bergstraße" umfaßt eine Fläche von 0,253 ha. Es wird begrenzt von:

- der Wohnbebauung an der Bergstraße im Norden,
- der Bergstraße im Westen sowie
- Grünland- und Ackerflächen im Osten und Süden.

Das Gebiet umfaßt in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz, Flur 4, die Flurstücke Nr.:

401/1; 401/4; 401/5; 402/2; 402/3; 402/4; 402/5; Teile von 403/2; Teile von 404; T. v. 405 und T.v. 406;

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. Gemeinsam mit der benachbarten Stadt Hermsdorf wird die Gemeinde als "teilkfunktionales Mittelzentrum" eingestuft (Thüringer Landesentwicklungsprogramm vom November 1993). Eine behutsame Erweiterung der Wohnbebauung in den Zentren - zumindest aber für den örtlichen Bedarf - entspricht dem Entwicklungsziel.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der Hochfläche südwestlich der Ortslage die vorhandene Wohnbebauung abrundend zu ergänzen. Das Ziel, ein kleines Wohngebiet für ca. 6 Bauplätze auszuweisen, wird verfolgt weil, örtlicher Wohnbedarf befriedigt werden soll und weil das planungsrechtliche Instrument der Abrundungssatzung von der Genehmigungsbehörde nicht akzeptiert wurde. Das Instrument des einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 2 BauGB wird gewählt, weil nicht alle Festsetzungsmöglichkeiten des qualifizierten Bebauungsplanes für die städtebauliche Ordnung ausgeschöpft werden müssen: Die örtlichen Verkehrsflächen bestehen bereits.

3. Übergeordnete Planungen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz wurde im Jahre 1993 erstellt, 1997 nochmals überarbeitet und von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Er weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche aus. Da ein genehmigter Flächennutzungsplan für Bad Klosterlausnitz nicht vorliegt, wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. 8 Abs. 3 BauZVO erarbeitet. Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung als Wohnbaufläche eingetragen.

Gegen das geplante Wohngebiet bestehen keine raumordnerischen Bedenken. Übergeordnete Planungen sind nicht bekannt. Aus den 30er Jahren vorliegende Planungen für ein Wohngebiet werden insoweit berücksichtigt, als daß eine weitere Erschließung nicht verbaut wird. Die Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen zur Abrundungssatzung 1996 keine Einwendungen gegen das Gebiet vorgebracht.

Der Standort schließt an die Bebauung mit Wohn- und lokaler gewerblicher Nutzung an. Gegenseitige Störungen sind nicht zu erwarten. Die Ergänzung der vorhandenen Bebauung ist im Hinblick auf die wirtschaftlichere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur positiv zu werten.

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 einer nach Norden von 318 m üNN bis ca. 313 m üNN abfallenden Hochfläche.

Solange keine Standortbeurteilung der Thüringer Landesanstalt für Geologie vorliegt, darf davon ausgegangen werden, daß aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Bereich des Buntsandsteins keine ingenieurgeologischen Probleme zu erwarten sind und keine Rohstoffsicherungsinteressen bestehen. Bergbauliche Belange dürften nicht berührt werden.

Die Böden sind sandig-lehmig, und steinig und daher eher von geringer Bodenqualität. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Die lokalklimatischen Gegebenheiten bedingen keine Einschränkungen der baulich-technischen Nutzung des Standortes.

Das zu bebauende Gebiet wird zur Zeit ackerbaulich sowie als Gartenland genutzt. Vereinzelt wurden Bauwerke, wie Bungalows oder eine Garage errichtet. Die Gärten sind von einem dichten Bestand an Obstgehölzen, Ziersträuchern und Koniferen geprägt.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts liegen nicht im Planungsgebiet.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen bisher keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planungsabsichten. Der Bahnverkehr auf der Strecke Weimar-Glauchau - mittlere Entfernung 700 Meter - führt zu einer geringen, periodischen (ca. 1 Zug/10 bis 15 min) Lärmbelastung des Gebietes. Ein Verdacht auf im Gebiet lagernde Altlasten drängt sich nicht auf. Das Staatliche Umweltamt hat im Zusammenhang mit der Abrundungssatzung zunächst einen Altlastenverdacht angeführt, diesen jedoch später aufgehoben.

Über die Bergstraße sind alle künftigen Baugrundstücke verkehrsseitig erschlossen. Das Planungsgebiet wird von einer Elektroleitung der TEAG tangiert; der Mast für ein Freiluftkabel steht auf dem Flurstück 405 in Straßennähe. In der Bergstraße verlaufen Kabel der Deutschen Telekom

5. Bebauung und Erschließung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Art der Nutzung "Reines Wohngebiet" fest, da aufgrund der geringen Straßenbreite der Bergstraße die Bebauung ausschließlich für Wohnzwecke genutzt und durch Handwerk o.ä. nicht zusätzlich Nutzer ins Gebiet gezogen werden sollen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Dieses Maß gestattet auf relativ gleichmäßig geschnittenen Baugrundstücken den Bau eines Eigenheimes mit zugehörigem Stellplatz, welches sich in der Größe gut in die Umgebung einfügt. Die Baugrenze folgt im nördlichen Teil dem Flurstückszuschnitt dergestalt, daß die Errichtung eines Eigenheimes "in der zweiten Reihe" möglich wird. Im Bereich der Flurstücke 403/3 bis 406 wird sie etwas zurückgezogen, um eine abrundende Wirkung zu erzielen. Um die spätere Ausbildung eines Knotens und die Verbreiterung der Bergstraße auf ein Standardmaß nicht zu verbauen, wurde die Baugrenze von der Straße sowie vom südöstlichen Gebietsrand etwas zurückgesetzt

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I und die maximale Firsthöhe mit 8,0 m festgesetzt, um den Ansprüchen des Landschafts- und des Ortsbildes gerecht zu werden.

Gestalterische Festsetzungen (Dachform) sollen einen Rahmen setzen, der ortsunübliche, deutlich störende Gestaltmerkmale vermeidet. Die Firstrichtung wurde straßenparallel festgesetzt, da die Häuser weit einsehbar sein werden und sich die Ansicht der Dachfläche besser in das Landschaftsbild einfügt.

5.2. Grünordnung

Zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurde fixiert, daß pro Baugrundstück zwei Bäume und an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft eine Hecke zu pflanzen sind. Für die Bepflanzung des Plangebietes sollen unter landespflegerischen Gesichtspunkten standorttypische, einheimische Arten - aufgelistet in den Textfestsetzungen - bevorzugt werden.

5.3. Erschließung

Das Gebiet wird über die Bergstraße erschlossen. Sie weist aber an einigen Stellen deutlich geringere Breiten auf, als das in der EAE 85/95 für Anliegerstraßen vorgesehene Maß von 4,75 m (zzgl. Schrammborde). Perspektivisch sollten hier Querschnittsregulierungen vorgenommen werden. Im Bereich des Flurstücks 399/1 ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden, diese können aber auch durch das Gebiet hindurchfahren. Zufahrtswege für die Forst- oder Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.

Die Versorgung des geplanten Wohnbebauung kann über die in der Bergstraße verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 GG erfolgen. Die Abwässer können in dem ebenfalls dort verlaufenden Mischwasserkanal DN 300 abgeleitet und der Kläranlage Weißenborn zugeführt werden. Eine Aussage, ob die Wasserversorgung zu Feuerlöschzwecken ausreicht, ist vom Versorgungsträger noch nachzureichen.

Die TEAG hat sich nicht gegen eine grundsätzliche Versorgungsmöglichkeit mit Elektroenergie ausgesprochen. Bei vorhandener Wirtschaftlichkeit kann das Gebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden. Die Versorgung mit Telefonanschlüssen erfolgt nach Bedarfsermittlung in Abstimmung mit der Deutschen Telekom. Für die Beseitigung des Mülls ist das vom Landkreis beauftragte Unternehmen zuständig. Containerstellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

In wirtschaftlicher und sozialer Sicht ist die Bebauung des Wohngebietes positiv zu bewerten, da unter effektiver Nutzung der vorhandenen Infrastruktur Bauland bereitgestellt und die Kommune nicht durch zusätzliche Kosten belastet wird. Antragsteller für den Bau von Wohngebäuden gibt es bereits. Insgesamt werden 0,256 ha Wohnbauland ausgewiesen, wovon 0,146 ha überbaubar sind.

Das Gebiet ist erschlossen; zusätzliche Erschließungskosten für die Gemeinde werden nicht erwartet. Ob, Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich sind, ist noch zu prüfen, da nicht alle Flurstücke an die Bergstraße unmittelbar angrenzen: So sind die Flurstücke 402/3 und 402/5 nur über 402/2 zugänglich, und 401/5 und 401/4 sind nur über 229/1 erreichbar.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Klima und Luft dürften mit der Errichtung von maximal 6 Wohngebäuden nur geringfügig beeinträchtigt werden. Dies trifft auch auf die Abgase und Lärm des zusätzlich erzeugten Verkehrs zu.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Von den 2.526 m² des gesamten Geltungsbereiches können maximal 6 x 140 = 840 m² versiegelt werden, das entspricht 33%. Die Versiegelung von intensiv genutztem Gartenland mit Wohngebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten stellt zweifelsohne einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Als Ausgleich wird die Pflanzung von mindestens zwei Hochstämmen je Baugrundstück festgesetzt. Das Landschaftsbild der angrenzenden Bereiche wird mit den Baum- und Strauchpflanzungen am Grundstücksrand - insgesamt sind ca. 400 m² festgesetzt - aufgewertet. Dies ist wichtig, weil das Gebiet vom gegenüberliegenden Buchberg und teilweise von der Ortslage her weit einsehbar ist.

Eine Beeinträchtigung bestehender Biotope wird es vor allem auf den derzeit als Gartenland genutzten, mit Bäumen, Sträuchern und Beeten vielfältig ausgestatteten Flächen geben. Die Eigentümer werden aber ohnehin bemüht sein, die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und sie mit der Ausstattung und Pflege von Wohngärten wieder auszugleichen.

Zur ursprünglich erstellten Abrundungssatzung wurde vom Landratsamt keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gefordert, sondern das Einverständnis zu den geplanten Maßnahmen gegeben. Da sich weder der Geltungsbereich noch die geplanten Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan ändern, wird auch hier keine gesonderte Bilanz erstellt. Mit der Begrünung (als Wohngärten) der jetzt intensiv genutzten Acker- und Grabelandflächen (ca. 1000 m²), wird eine ökologische Aufwertung erzielt, die die Überbauung von ca. 840 m² ausgleichen sollte.

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken verwertet, zumindest aber zwischengespeichert werden. Eine Versickerung ist aufgrund der zu erwartenden Bindigkeit der Bodenschichten nicht ohne weiteres möglich sein. Der Bebauungsplan setzt daher fest, daß die befestigten Flächen zu minimieren, mit versickerungsfähigen Materialien auszustatten sind. Zusätzlich sollen pro Grundstück mindestens 3 m³ Speicherkapazität für Oberflächenwasser in Zisternen nachgewiesen werden.

Bürgermeister
Bad Klosterlausnitz, d. 30.03.1998