

GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

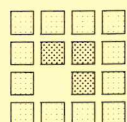
BEBAUUNGSPLAN NR. WR/01/2008

"WOHNPARK
SCHÖPPESTRASSE"

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

Stand: 29.09.2008



STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME

BERLINER STRASSE 73

07545 G E R A

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der "Wohnpark Schöppestraße" umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha und wird umgrenzt von

- Wohngrundstücken mit Doppelhausbebauung im Nordwesten
- der Jahnstraße im Nordosten
- der Schöppestraße mit Villengrundstücken im Südosten
- der Waldstraße mit Wohngrundstücken im Südwesten.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz in der Flur 4 die Flurstücke:

356/4, 356/2 und 356/3 (tlw.).

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

Ziel der Aufstellung der Planung ist es, die lockere Villen- und Wohnbebauung mit vier Eigenheimen zu verdichten und den Standort als Wohnstandort zu festigen. Da die Flächen weitestgehend erschlossen sind, ist die Baulandentwicklung ökonomisch und ökologisch sinnvoll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss v. 30.06.2008) verfolgt den **Zweck**, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung des Gebietes zu schaffen. Insbesondere soll für die Bebauung in der "zweiten Reihe" der gemeindliche Wille erklärt werden. Da das Gebiet als Ensemble unter Denkmalschutz steht und die Villa mit Park auf dem Flurstück 356/4 zudem ein Einzeldenkmal ist, soll der Bebauungsplan maßgebliche Festsetzungen treffen, die den denkmalpflegerischen Zielen entsprechen. Danach soll zur Schöppe- und Jahnstraße hin, die Ausstrahlung der Villa mit Park erlebbar sein. Auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen soll die aus wirtschaftlichen Gründen notwendige zusätzliche Bebauung eingeordnet werden.

Das **Planerfordernis** ergibt sich daraus, dass die Verdichtung als Bauen in der zweiten Reihe bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre.

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2006 (BGBl. I 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThürGVBl 2003 S. 41) zuletzt geändert durch Art. 12 a des Gesetzes vom 24. 06.2008 (ThürGVBl. S. 134)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG – i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.04.2004 (ThürGVBl. S. 465) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20.12.2007 (ThürGVBl. S. 267, 269)

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.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung dient, wird er im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach **§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB** aufgestellt. Die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz (3.481 Ew. am 31.12.2007) liegt im Südosten des Freistaates Thüringen, je ca. 25 km von den beiden Oberzentren Jena und Gera entfernt. Der Thüringer Landesentwicklungsplan (2004) stuft die Gemeinde gemeinsam mit Hermsdorf (ca. 11.000 Einwohner) als "funktionsteiliges Mittelzentrum" ein. Für den Saale-Holzland-Kreis als "Mittelzentralen Verflechtungsbereich" haben diese Kommunen - wie auch Stadtroda in ca. 15 km Entfernung - aufgrund ihrer "historisch gewachsenen Funktion und Ausstattung und unter Berücksichtigung ihrer Lage ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahrzunehmen sowie als räumliche Leistungsträger das Netz der Mittelzentren zu ergänzen" (Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen, 1999, S. 18). Der unmittelbare Verflechtungsbereich (Nahbereich) beider Kommunen umfasst ca. 19.000 Einwohner (Regionalplan OT Entwurf 2007, S. 11).

Bad Klosterlausnitz verfügt über eine hohe Lagegunst zu den landesbedeutsamen Entwicklungsachsen, welche sich entlang der BAB A 9 München-Berlin und BAB A 4 Frankfurt-Dresden entwickelt haben (LEP 2004 Karte 1).

Zur Siedlungsentwicklung gibt der RROP OT u.a. vor: "Über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnflächenentwicklungen sollen nur in den zentralen Orten erfolgen, bevorzugt in den zentralen Orten höherer Stufe" (ebd., S. 217). Insgesamt soll in Ostthüringen ein nach Art, Größe und Ausstattung differenziertes und vielfältiges Angebot zur Verfügung stehen.

Bad Klosterlausnitz als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort bildet zusammen mit den "potentiellen Fremdenverkehrsorten" Weißenborn und Tautenhain den Kern des Fremdenverkehrsgebietes "Thüringer Holzland / Zeitgrund / Mühlal" (Nr. 1.2, RROP, Karte 7).

Bad Klosterlausnitz als Heilbad wirkt als Impulsgeber für den Fremdenverkehr in der Region. In den Fremdenverkehrsgebieten, insbesondere in den Kurorten, soll die Qualität und Quantität der Fremdenverkehrsinfrastruktur schrittweise erhöht und neuen Erfordernissen angepasst werden. Traditionelle Merkmale der Kurorte sind kontinuierlich weiterzuentwickeln (RROP, 103 ff.).

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

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

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

Da das Vorhaben nach Art und Umfang vorrangig am örtlichen Bedarf nach Wohnbauland orientiert, ist der Bebauungsplan der Umsetzung der Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes 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.

3.3 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Im Umfeld des Geltungsbereichs liegen ausschließlich Wohngrundstücke. Im Süden/Südosten und Westen liegen repräsentative Villen der Jahrhundertwende (19./20. Jh.). Im Nordwesten jenseits der angrenzenden Erich-Weinert-Straße und im Osten jenseits der Jahnstraße befinden sich zweigeschossige Wohngebäude der 1920/30er Jahre. Unmittelbar im Norden, tlw. mit Garagen als Grenzbebauung, stehen Doppelhäuser der 1970er Jahre. Die geplante Verdichtung der Wohnbebauung fügt sich daher gut ins Gebiet ein.

Verkehrstechnisch ist das Planungsgebiet erschlossen. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmenge ist unerheblich.

4. INFRASTRUKTURBESTAND

Der Zweckverband Wasser- und Abwasser "Holzland" versorgt das Gebiet in ausreichender Qualität, Menge und Druck mit Trinkwasser. Die Löschwasserversorgung kann mit 800 l/min über zwei Stunden aus Unterflurhydranten des örtlichen Trinkwassernetzes in der Schöppestraße und Erich-Weinert-Straße / Waldstraße sichergestellt werden. Die Entsorgung des Ab- und des Niederschlagswassers erfolgt über das öffentliche Mischwasserkanalnetz in die zentrale Kläranlage Weißenborn/Thür. Die Elektroenergie- und die Gasversorgung sind über Anschlüsse in der Jahnstraße gesichert. Das Flurstück 356/4 ist über zwei Zufahrten von der Jahn- und der Schöppestraße aus erschlossen. Auf dem Flurstück 356/4 verlaufen von der Jahnstraße aus (um die ehem. Remise) je eine unterirdische Elektro- und Gasleitung zur Villa.

Das Flurstück 356/2 ist ein Hinterliegergrundstück, für welches derzeit ein Wegerecht und ein Elektroleitungsrecht an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstück 356/3 als Grunddienstbarkeit gesichert sind. Ebenfalls mit Grunddienstbarkeit sind Anschlüsse für Wasser-, Abwasser-, Gas- und Telekomleitungen jedoch an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gesichert.

5. BEBAUUNG UND ERSCHLIEßUNG – FESTSETZUNGEN

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

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung wird als **Art der Nutzung** "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Mit der Bestimmung des **Maßes der Nutzung** nähert sich die überbaute Grundstücksfläche dem rahmensetzenden Maßstab der Umgebungsbebauung an. Da aber aus denkmalpflegerischen Gründen das **Flurstück 356/4** nicht in kleine Grundstücke aufgeteilt werden soll, werden hier eine maximale zulässige Grundfläche in 120 qm je Haus zzgl. Terrasse und der Zuwegung festgesetzt. Zudem werden **Trauf- und Firsthöhen** in m üNN so festgesetzt, das sie dem Vorbild der historischen Remise, welche zwischenzeitlich abgerissen wurde, entsprechen. Auch für das Flurstück 356/2, welches nicht weiter teilbar ist, werden 180 m² als maximal zulässige Grundfläche, ausreichend für Wohnhaus, Garage mit Zufahrt sowie Terrasse, festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,33, welche dem Rahmen der Umgebungsbebauung entspricht.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mittels einer **Baugrenze** von 9,0 m x 9,0 m eng und standortbezogen ausgewiesen und entsprechen so den Anforderungen des Denkmalschutzes an die Freiraumgestaltung. Das Baufeld an der Jahnstraße liegt im Wesentlichen auf dem Standort der ehemaligen Remise. Etwas größer wurde die Baufeldgröße (11,0 m x 14,0 m) wurde für das Wohnhaus auf dem Flurstück 356/2 (WR 4) festgesetzt, wobei hier in das Baufeld ein Carport oder eine Garage mit eingeordnet werden kann. Abgesehen von der nordwestlichen Flurstücksgrenze reichen die Baufeldgrenzen hier bis an den ohnehin einzuhaltenden Grenzabstand von 3,0 m heran. Aus städtebaulichen Gründen (lockere Gruppierung um die Villa) sollen die Abstände zwischen den einzelnen Wohnhäusern gestaffelt werden, auch damit die Einschränkungen hinsichtlich der Besonnung aus südwestlicher Richtung nicht weiter, als unbedingt erforderlich, beschnitten werden.

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

Für das Flurstück 356/4 ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Größe, Anzahl und die Lage der für die Grundstücksnutzung - aufgrund anderer Vorschriften (ThürBO) - notwendigen Nebenanlagen, wie Stell- und Müllplätze, Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten bestimmt worden. Dabei wurde auf die im Nordwesten angrenzenden Erholungsgärten der Doppelhausbebauung Rücksicht genommen und die Stellplätze von der Grundstücksgrenze um 8 m abgerückt. Die übrigen Stellplätze wurden mit dem Ziel minimaler Eingriffe in die Grünflächen entlang der vorhandenen Zufahrt von der Schöppestraße angelagert.

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

Für das Flurstück 356/4 sind unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zwei Zufahrten festgesetzt. Die vorhandene Hauptzufahrt von der Schöppestraße aus darf wegen der vorhandenen Einfriedung nicht versetzt oder erweitert werden. Die zweite Zufahrt, von der Jahnstraße aus, wurde so eingeordnet, dass für die Feuerwehr (insbesondere Rettungsgert) eine geradlinige zügige Zufahrt zu den Aufstellflächen für den 2. Rettungsweg ermöglicht wird. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit, ohne zu rangieren, besteht nicht.

5.5 Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 356/2 wurden ein Geh- (G), ein Fahr- (F) und Leitungsrechte (L) in 3,0 m Breite über das Flurstück 356/3 festgesetzt. Damit wird es möglich, das bisherige Wegerecht inhaltlich zu erweitern und das Flurstück 356/2 in einer für Wohngrundstücke üblichen Weise zu erschließen. Die Zugangsbreite beträgt jedoch weniger als 3,0 m, da die südöstliche Grenze des Flurstücks 356/3 nicht gerade weiterläuft, sondern die südöstliche Grenze des Flurstücks 356/2 nordwestlich versetzt ist. Die Gemeinde hat kein Interesse an der Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche und auch nicht an einem Eingriff in vorhandene Bausubstanz auf dem Flurstück 356/3 (Garage, Zaun, Bepflanzung). Sie stärkt mit der Festsetzung eine bereits begonnene privatrechtliche Lösung. Die vorhandenen Leitungen und die Grunddienstbarkeit an der nordwestlichen Flurstücksgrenze genießen Bestandsschutz, solange diese Grunddienstbarkeit nicht einseitig aufgehoben wird. Für diesen Fall, schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung für einen Eintrag aller Leitungsrechte an der südöstlichen Grenze. Der Bebauungsplan will das ohnehin kleine Flurstück 356/3 nicht von zwei Seiten einengen.

5.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aus denkmalpflegerischen Gründen wurde festgelegt, welche Bäume sachgerecht zu pflegen und möglichst lange zu erhalten sind. Zusätzlich wurden mit dem Ziel einer Weiterentwicklung des Parks vier Neuanpflanzungen von Bäumen bestimmt.

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

Die gestalterischen Festsetzungen setzen hinsichtlich der Dachform und –neigung sowie der Farbe der Deckungsmaterialien einen engen Rahmen, damit sich die neuen Häuser in die Umgebung der denkmalgeschützten Villa mit Park einfügen. Vorbild ist die abgerissene Remise.

5.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz sind die Villa und die Parkanlage als Denkmal geschützt.

5.9 Erschließung

Die Müllbehältnisse sind zur Entleerung an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum aufzustellen. Müllfahrzeuge sollen ebenso wie Fahrzeuge der Post oder anderer Dienstleister das Grundstück nicht frei zugänglich befahren. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

6. BODENORDNUNG

Beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Die Herauslösung von Erschließungs- oder anderen kommunalen Flächen ist nicht erforderlich. Das Flurstück 356/4 soll und darf (Denkmalschutz) nicht weiter unterteilt werden, weswegen die WR 1 bis WR 3 zusammen als Eigentumswohnanlage konzipiert sind. In ihr sollen sich künftig alle Haus- bzw. Wohnungseigentümer (Sondereigentum) an der Pflege und Entwicklung des Parks bzw. der Frei-/Erschließungsflächen beteiligen (Gemeinschaftseigentum).

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1 – 12 BAUGB)

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächenart		Fläche (m ²)	Fläche (ha)	Anteil (%)
1.1	Wohngebiet WR 1	davon neu überbaubar 85 qm und zulässige Grundfläche 120 qm	515	0,05	7,1
1.2	Wohngebiet WR 2	davon neu überbaubar 170 qm und zulässige Grundfläche 240 qm	1.060	0,11	14,7
1.3	Wohngebiet WR 3		5.015	0,5	69,5
1.4	Wohngebiet WR 4	davon neu überbaubar 154 qm und zulässige Grundfläche 180 qm	530	0,05	7,3
1	Baugebietsfläche Wohnen - Gesamt		7.120	0,71	98,6
2	Fläche mit Fahr- und Leitungsrecht		100	0,01	1,4
3	Baugebietsfläche Gesamt		7.220	0,72	100 %

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 und der Eigentumbildung. Das dem Kurbereich nahe Wohnbauland wird behutsam verdichtet und die vorhandene Erschließung besser ausgenutzt. Die Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr sind unwesentlich.

Den denkmalpflegerischen Aspekten wird unter Abwägung aller Umstände gebührend Rechnung getragen. Einerseits soll die Neubebauung möglichst weit im (Nord-)Westen des Flurstücks 356/4 eingeordnet werden, damit die Villa mit den davor liegenden Freiflächen (Park) in Anklang an die historische Situation von der Schöppestraße und der Jahnstraße unverstellt sichtbar ist. Andererseits sind die nordwestlich angrenzenden Doppelhausgrundstücke nicht sehr groß. Nur eines der neuen Wohngebäude rückt aber an die Nachbargrenze heran, wobei die Abstandsfläche gem. Thüringer Bauordnung gewahrt bleibt. Die Stellplätze wurden auf zwei Flächen – den jeweiligen Nutzern zugeordnet - zusammengefasst. Aus denkmalpflegerischer Sicht war eine große Stellplatzanlage, welche von der Schöppestraße aus angefahren wird, abzulehnen. Die nordwestlich gelegene Stellplatzfläche wahrt mit 8,0 m einen ausreichenden Abstand, um unzumutbare Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung durch Abgase und Lärm auszuschließen.

Die Zufahrt von der Jahnstraße ist zwingend erforderlich, um der Feuerwehr eine direkte zügige Anfahrt – ohne Rangieren - zu den Aufstellflächen für den zweiten Rettungsweg zu ermöglichen. Wenn diese Zufahrt später auch von den Bewohnern genutzt wird, verschlechtert dies die rückwärtige Situation der beiden angrenzenden Doppelhaushälften – im Vergleich zum vorherigen Zustand (im Jahr 2007) - geringfügig. Die zu erwartenden Zu- und Abfahrten der PKW bleiben jedoch im Rahmen der Wohnnutzung des Villengrundstücks und werden zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken führen (gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz vom 19.09.2008). Diese Nutzung als Wohngrundstück wäre auch ohne Bebauungsplan zulässig und von der Nachbarschaft zu akzeptieren – selbst nach langer Zeit des Leerstands und des Brachliegens. Für eine Zufahrt der Feuerwehr von der Schöppestraße aus ist das dortige Tor – aufgrund der großen Schleppkurve des Fahrzeugs – zu schmal. Eine Verbreiterung kommt aus denkmalpflegerischen Gründen aber nicht in Frage.

Eine an der westlichen Ecke des Villenflurstücks stehende Linde ist zwar erhaltenswert, jedoch so nicht festgesetzt, weil sie sich zu nah an der Baufeldgrenze befindet. Es ist anzunehmen, dass diese trotz aller Vorbeugungsmaßnahmen nachhaltig beschädigt werden und absterben würde. Ein Verschieben des Baufeldes würde jedoch zu einer voraussehbaren Beschädigung des nordöstlichen Bestandes von zwei Bäumen führen. Alternativ müsste das Baufeld ganz entfallen, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes beeinträchtigen würde. Ungeachtet dessen liegt es in der Verantwortung des Bauherren die Linde bei den Baumaßnahmen zu schützen.

7.2 Umweltbericht – Entbehrlichkeit

Das hier durchgeführte beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würden (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB): Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatG sind nicht betroffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren vom **Umweltbericht** inkl. der dazu erforderlichen Informationen und Zusammenfassung abgesehen. Ein **ökologischer Ausgleich** für die zusätzliche Versiegelung und die u.U. entfallende Linde ist nicht erforderlich, weil nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 "Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt" gelten.

Altlasten, die Grundstücksnutzung einschränken würde, sind nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden **archäologische Fundstellen** vermutet.

Bad Klosterlausnitz, 29.09.2008

Bürgermeisterin