

**GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ**

---

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. WR/01/2008**

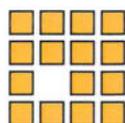
**"WOHNPARK  
SCHÖPPESTRASSE"**

**- 1. ÄNDERUNG -**

**BEGRÜNDUNG**

ZUR SATZUNG

Stand: 18.04.2016



**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:

356/2; 356/3 (tlw.); 356/6; 356/7 und 356/8 (Villa).

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

**Ziel** der ursprünglichen Planung im Jahre 2008 war es, die lockere Villen- und Wohnbebauung mit vier Eigenheimen zu verdichten und den Standort als Wohnstandort zu festigen. Insbesondere sollte 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 356/8 zudem ein Einzeldenkmal ist, sollte der Bebauungsplan maßgebliche Festsetzungen treffen, die den denkmalpflegerischen Zielen entsprachen. Danach sollte zur Schöppe- und Jahnstraße hin, die Ausstrahlung der Villa mit Park erlebbar sein. Auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen sollte die aus wirtschaftlichen Gründen notwendige zusätzliche Bebauung eingeordnet werden. Da die Flächen weitestgehend erschlossen waren, war die Baulandentwicklung ökonomisch und ökologisch sinnvoll.

**Ziel** der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die für das Villengrundstück ursprünglich geplanten Nebennutzungen dem aktuellen Bedarf anzupassen und damit - bei Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte - die Wohnqualität zu erhöhen. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan hat der Bauträger eine Überdachung für vier PKW und für Mülltonnen (Carport) gebaut und diese an die Eigentümer verkauft. Die Eigentümergemeinschaft bat mit Schreiben vom 22.04.2014 die Gemeinde Bad Klosterlausnitz um Anpassung des Bebauungsplans. Dem vorausgegangen waren Gespräche und Schriftwechsel zwischen Unterer Denkmalbehörde und Eigentümergemeinschaft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss v. 30.11.2015) verfolgt den **Zweck**, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Kinderspielplatz, vier überdachte PKW-Stellplätze geschaffen sowie Mülltonnen-Standplätze und PKW-Stellplätze an anderer Stelle eingeordnet werden können.

Das **Planerfordernis** der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich daraus, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im Hinblick auf den Denkmalbestand der Villa und des umgebenden Parks strenge Regelungen, zu Nutzung und Gestaltung der Freiflächen und zur Einordnung der Nebenanlagen traf. Die Errichtung von Carports, die Veränderung der Lage von Müll- und PKW-Stellplätzen etc. ist ohne eine Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.

### 3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplans stützt sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThürGVBl 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2015 (ThürGVBl. S. 183)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.03.2014 (ThürGVBl. S. 49)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (ThürGVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 26a des Gesetzes vom 15.07.2015 (ThürGVBl. S. 113)
- 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. 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (ThürGVBl. S. 574, 584)

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.

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat den Bebauungsplan "Wohnpark Schöppestraße" mit Schreiben vom 17.10.2008 beim LRA des Saale-Holzland-Kreises angezeigt. Nach Verstreichen der Frist wurde der Beschluss über die Satzung am 23.11.2008 im Holzlandboten Nr. #/2008 bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung dient, wurde er 2008 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 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Da zwischenzeitlich wiederholt Nachbarbeschwerden bzgl. der vom Villengrundstück ausgehenden Schallemission vorgetragen wurden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt und so den Behörden und der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu diesem und zu anderen Umweltbelangen zu äußern. Ein kurzer Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung.

## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 3.3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2012)

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz (3.501 Ew. am 31.12.2014) 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 landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren, welche sich entlang der BAB A 9 München-Berlin und BAB 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 beginnt die nach Norden in Richtung Camburg verlaufende Regional bedeutsame Straßenverbindung der L 1073 (RP OT, Karte 3-1). Auch das funktionale **Schiennetz** verleiht der Gemeinde zusätzliche Gunst. In Ost-West-Richtung erstreckt sich die Hauptstrecke Dresden-Frankfurt/M.- Dortmund-Paderborn der "Mitte-Deutschland-Schienerverbindung" der DB AG. Der Bahnhof Hermsdorf/Klosterlausnitz in 1,2 km Entfernung ist Güterumschlagstelle und 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, insbesondere das Stadtzentrum als Einkaufs- und Erlebnisbereich sowie als Wohnstandort aufwerten ... "(RP OT, G 1-15, S. 9). In Bad Klosterlausnitz soll insbesondere die Kurortfunktion unter Einbeziehung des innerörtlichen Erlebnisbereichs ... erhalten und ausgebaut werden (ebenda S.10). 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, S. 13).

Zur **Siedlungsentwicklung** gibt der Regionalplan vor, dass mit "der Innenentwicklung, ... Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden soll (RP OT, G 2-1, S. 19). Insgesamt soll in Ostthüringen ein nach Art, Größe und Ausstattung differenziertes und vielfältiges Angebot an Wohnraum zur Verfügung stehen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Nordwestlich an grenzend an die Ortslage erstreckt sich das Vorranggebiet zur Freiraumsicherung FS-70 "Holzland, An den Ziegenböcken, Rote Pfütze, Altenrodaer Grund, Hainspitzer See" (RP OT, Raumnutzungskarte).

Bad Klosterlausnitz liegt an "Touristischen **Infrastrukturachse** Thüringer Städtekette" (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 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.

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen keine raumordnerischen Bedenken (Stell. des TLVvA v. 17.07.2015).

### 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 erwartende 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 356/8 ist über zwei Zufahrten von der Jahn- und von der Schöppestraße aus erschlossen. Auf dem Flurstück 356/8 verlaufen von der Jahnstraße aus (um die ehem. Remise) je eine 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 Grundstückfläche dem rahmensetzenden Maßstab der Umgebungsbebauung an. Da aber aus denkmalpflegerischen Gründen das Flurstück 356/8 nicht in kleine Grundstücke aufgeteilt werden soll, wird hier eine maximale zulässige Grundfläche von 90 qm für die Hauptanlagen (je Haus inkl. Terrasse) festgesetzt. Die Villa (WR 3) hat mit Treppen und Terrassen eine Grundfläche von 600 qm (Bestand). Die zulässigen Nebenanlagen (Zuwegungen, Carport, Stellplätze), welche in Lage und Dimensionierung eindeutig bestimmt sind, werden eine Fläche von 900 qm einnehmen.

Auch für das Flurstück 356/2, welches nicht weiter teilbar ist, werden 180 m<sup>2</sup> als maximal zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung bestimmt - ausreichend für Wohnhaus, Garage mit Zufahrt sowie Terrasse. Für die Zuwegungen sind ebenfalls zusätzlich max. 40 qm zulässig. Dies ergäbe zusammen rechnerisch eine GRZ von 0,36, welche dem Rahmen der Umgebungsbebauung entspricht.

Zudem werden **Trauf- und Firsthöhen** in m üNN so festgesetzt, das sie dem Vorbild der historischen Remise, welche zwischenzeitlich abgerissen wurde, entsprechen.

## 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) sollten 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 356/8 ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Größe, Anzahl und die Lage der für die Grundstücknutzung - 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 angelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt an der östlichen Grundstücksecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Nebenanlage einen 60 qm großen Spielplatz für Kleinkinder (gem. § 8 Abs. 2 ThürBO) fest, weil die Villa von Eigentümerfamilien mit kleinen Kindern bewohnt wird.

Mit der 1. Änderung soll statt der nordwestlich der Villa gelegenen Fläche für sechs + zwei Stellplätze ein 10 m x 6,5 m großer Carport für vier PKW errichtet werden dürfen. An dessen Stirnseiten bleibt Platz für je einen PKW. Unter der traufseitigen Verlängerung des Pultdaches werden noch 17 Abfalltonnen (110/150 l, jeweils Restmüll, Papier, Plaste) der Einzeleigentümer Platz finden. Die bisher bestimmten Standorte von Müllcontainer "Mü" entfallen. Der Abstand von der Grundstücksgrenze wird nicht verändert.

Mit der 1. Änderung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete max. 40 qm große Zugangswege allgemein zulässig – was in etwa dem Bestand entspricht. Darüber hinaus gehende Zuwegungen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.

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

Für das Flurstück 356/8 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 zum Villengrundstück, von der Jahnstraße aus, wurde so eingeordnet, dass für die Feuerwehr (insbesondere Rettungsgerät) eine geradlinige zügige Zufahrt zu den Aufstellflächen für den 2. Rettungsweg ermöglicht wird. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit, ohne zu rangieren, besteht nicht. Diese Zufahrt ist nicht auf die ausschließliche Nutzung durch die Feuerwehr beschränkt, sondern kann von den Bewohnern und Gästen des Villengrundstücks als Zufahrt und Zuwegung genutzt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Bereich des Villengrundstücks nicht festgesetzt. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind die Lage und Dimensionierung Zuwegungen (sowie Stellplätze, Carports, Müllstandorte) als Nebenanlagen bestimmt. Die Gestaltung des Oberflächenbelages die Zugangswege obliegt dem Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft des jeweiligen Wohngrundstücks. Für eventuelle Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplans mangelt es an einer Rechtsgrundlage.

### **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 ehemalige Remise, welche abgerissen wurde.

### **5.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz sind die Villa und die Parkanlage als Denkmal geschützt. Zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände (Stellungnahme des LA f. Denkmalpflege und Archäologie v. 30.06.2015).

Die Schutzzonen III der beiden Trinkwasserschutzgebiete wurden ebenfalls textlich mit einer nachrichtlichen Übernahme bestimmt, weil die Schutzgebietsgrenzen mehrere Kilometer von Standort entfernt liegen und in der Satzung zeichnerisch nicht darstellbar sind.

### **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. Wohl aber können Gemeinde und/oder Untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass die Zufahrt von der Jahnstraße mit einem Tor verschlossen und somit die Einfriedung komplettiert wird.

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

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Nr.	Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)	Anteil (%)
1.1	Wohngebiet WR 1 davon neu überbaubar 90 qm und zulässige Grundfläche 90 + 40 = 130 qm (GRZ rechnerisch: 0,25)	515	0,05	7,1
1.2	Wohngebiet WR 2 davon neu überbaubar 180 qm u. zulässige Grundfläche 180 + 2 x 40 = 260 qm (GRZ rechnerisch: 0,25)	1.060	0,11	14,7
1.3	Wohngebiet WR 3 davon überbaut 600 qm u. zulässige Grundfläche 600 + 900 = 1.500 qm (GRZ rechnerisch: 0,30)	5.015	0,5	69,5
1.4	Wohngebiet WR 4 davon neu überbaubar 150 qm u. zulässige Grundfläche 150 + 40 qm = 190 qm (GRZ rechnerisch: 0,36)	530	0,05	7,3
<b>1</b>	<b>Baugebietsfläche Wohnen - Gesamt</b>	<b>7.120</b>	<b>0,71</b>	<b>98,6</b>
<b>2</b>	<b>Fläche mit Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>100</b>	<b>0,01</b>	<b>1,4</b>
<b>3</b>	<b>Baugebietsfläche Gesamt</b>	<b>7.220</b>	<b>0,72</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 und der Eigentumbildung. Das dem Kurbereich nahe Wohnbaugebiet 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 356/8 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. Die Abstandsflächen gem. Thüringer Bauordnung bleiben gewahrt. 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 Carport- und Stellplatzflächen wahren 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) - unwesentlich. 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 Bauherrn die Linde bei den Baumaßnahmen zu schützen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ändert und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums um die Villa. Zum einen werden die Spielbedürfnisse der kleinen Kinder berücksichtigt, wobei ausschließlich an Sandkasten, Schaukel- und ein einfaches Klettergerüst gedacht sind. Eine Kletterburg, z.B. aus massiven Holzstämmen, soll unzulässig sein.

Zum anderen können bis zu vier PKW und bis zu 17 Mülltonnen unter einer Überdachung wettergeschützt abgestellt werden. Hierzu werden die bisher geplanten Stellplatzflächen geringfügig an die Villa herangerückt (entspricht in Größe und Standort der bereits gebauten Überdachung!). Damit die Feuerwehr anleiten kann, muss auch künftig ein Abstand von mind. 3 m zum Gebäude gewahrt bleiben. Die Feuerwehr-Aufstellfläche hat gemäß DIN 14090 eine Breite von mindestens 3,5 m zzgl. 2 m Schwenkfläche. Keinesfalls darf also der Abstand zwischen Carport bzw. zusätzlichen Anbauten und Freifläche auf unter 5,5 m eingeschränkt werden.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Zahl der PKW-Stellplätze in diesem Bereich von sieben auf sechs reduziert wird. Ursprünglich sah der Bebauungsplan je Wohnung zwei Stellplätze vor. Da dem Einfamilienhaus an der Jahnstraße ein zusätzlicher Platz (bisheriger Müllcontainer-Standort) zugeordnet wird, gleicht dies die Gesamtbilanz von 14 auf dem Grundstück wieder aus.

Da die Mülltonnen unter dem Dach des Carport eingeordnet werden, können die einzelnen "Mü"-Standorte, u.a. am Haupteingang entfallen (Hier wurde bereits ein Strauch gepflanzt). Jeweils zwei Tonnen stehen immer noch an einem Hauszugang sowie am Tor zur Schöppestraße.

## 6.2 Bodenordnung

Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Die Herauslösung von Erschließungs- oder anderen kommunalen Flächen ist nicht erforderlich. Das Flurstück 356/8 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).

Auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Durch Trennvermessung wurden zwischenzeitlich die beiden Flurstücke 356/5 und 356/6 den angrenzenden Grundstücken der Doppelhausbebauung Erich-Weinert-Straße zugeschlagen, weil sie teilweise mit Anlagen der Anliegergrundstücke überbaut waren.

## 6.3 Kosten

Zur Kostenübernahme für die 1. Änderung des Bebauungsplans hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen. Die Kosten der Baumaßnahmen auf dem Grundstück trägt die Eigentümergemeinschaft.

## 7. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestanden hätten, wäre dies ausgeschlossen gewesen (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG waren und 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 Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt" gelten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (vgl. Anlage 1, Nr. 18 i.V.m. § 3c UVPG). Wesentliche zusätzliche **Eingriffe in Natur und Landschaft** sind nicht zu erwarten. Auch auf die Belange des **Artenschutzes** wird die 1. Änderung keine Auswirkungen haben. Die Untere Naturschutzbehörde traf in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf (16.07.2015) keine diesbezüglichen Aussagen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplans wird dennoch ein **Umweltbericht** als selbständiger Bestandteil der Begründung beigelegt, weil es wiederholt nachbarschaftliche Beschwerden bzgl. der Lärmbelastung infolge des Fahrverkehrs auf dem Villengrundstück gab. Da der ursprüngliche Bebauungsplan unter Bezug auf § 13a BauGB ohne Umweltbericht erstellt wurde, sind die Aussagen zu 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechend Anlage 1 zum BauGB kurz tabellarisch zusammengefasst.

1	<b>Einleitung</b>
a)	<b>Inhalt und Ziel:</b> Die <u>1. Änderung</u> trifft Festsetzungen – überwiegend - zu Nebenanlagen, welche teilweise bereits gebaut wurden und schafft damit Rechtssicherheit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung eines Carports auf Stellplätzen (10 x 6,5 m)</li> <li>• Konzentration von Müllcontainer-Stellplätzen</li> <li>• Bau eines Kleinkinderspielplatzes</li> </ul>
b)	<b>einschlägige Fachgesetze:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Wasserhaushaltgesetz (WHG)</li> <li>• Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• Thüringer Landesentwicklungsprogramm (2014)</li> <li>• Regionalplan Ostthüringen (2012)</li> <li>• Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)</li> <li>• Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)</li> </ul>
2.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>
a)	<b>Bestandsaufnahme:</b> Planungsrechtlich betrachtet, sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Bestand zu betrachten, unabhängig davon, ob diese schon realisiert wurden oder noch nicht. Der Bebauungsplan "Wohnpark Schöppestraße" (2008) setzt die vorhandene Bebauung der Villa sowie Hauptgebäude für vier neu zu bauende EFH fest. Darüber hinaus bestimmt er die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach Lage und Dimensionierung. Er setzt fest, welche Bäume und Gehölze auf dem Villengrundstück erhalten bleiben müssen und wo Neupflanzungen zu tätigen sind.

Insbesondere	<i>Boden</i>	<b>Altlasten</b> , die Grundstücksnutzung einschränken würde, sind nicht bekannt.
	<i>Wasser</i>	<p>"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich <b>vollständig</b> in der Schutzzone III der versorgungswirksamen Brunnen Hy Eisenberg 1E/1982 (Robertsühle, WGA-Nr. 107) und Hy Eisenberg 2E/1982 (Pfarrmühle, WGA-Nr. 124), deren Wasserschutzgebiet vom Kreistag Eisenberg mit Beschluss Nr. 20-6/84 am 11. Dezember 1984 festgesetzt worden ist.</p> <p>Die nach bisherigen Recht festgesetzten Wasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 Abs. 1 Wasserhaushaltgesetz (WHG) als festgesetzte Wasserschutzgebiet im Sinne von § 51 Abs. 1 WHG.</p> <p>In der Wasserschutzzone III gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des o.g. Beschlusses i.V. mit dem Beschluss des Kreistages Nr. 43-8/75 vom 24. September 1975."</p> <p>(Stellungnahme TLVwA vom 17.07.2015)</p>
	<i>Kulturgüter</i>	Die Villa und die umgebenden Freiflächen (Park) sind ein <b>Kulturdenkmal</b> i.S. des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Zudem steht die Wohnbebauung in Wald- und Schöppestraße unter <b>Ensembleschutz</b> . Innerhalb des Geltungsbereichs werden <b>archäologische Fundstellen</b> vermutet.
b)	<b>Prognose:</b> Mit den Vorhaben der <u>1. Änderung</u> des Bebauungsplans steigt die Nutzungs- und Wohnqualität insbesondere auf dem Villengrundstück. Die Vorhaben wirken sich nicht wesentlich nachteilig auf die Schutzgüter aus. Der Carport mit Überdachung der Containerstellplätze wurde zwischenzeitlich errichtet.	
	<i>Tiere</i>	Keine wesentlichen Auswirkungen.
	<i>Pflanzen</i>	Keine wesentlichen Auswirkungen.
	<i>Boden</i>	Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Keine wesentlichen Auswirkungen.
	<i>Wasser</i>	Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vom Carport auf die unversiegelte Bodenoberfläche abgeleitet. Keine wesentlichen Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzzonen.
	<i>Luft</i>	Keine wesentlichen Auswirkungen
	<i>Klima</i>	Keine wesentlichen Auswirkungen
	<i>Wirkungsgefüge</i>	Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird unwesentlich beeinflusst. Mit Wechselwirkungen erheblicher Größenordnung ist nicht zu rechnen.
	<i>Landschaft Ortsbild</i>	Das Ortsbild wird mit der zusätzlichen Bebauung auf dem Villengrundstück geringfügig verändert. In die um die Villa grundsätzlich von Einbauten frei zu haltenden Grünflächen wird ein Gebäude mit atypischer Dachform (Pulldach) eingefügt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat dem zugestimmt.
	<i>biologische Vielfalt</i>	Keine nachteiligen Auswirkungen
	<i>Mensch und Gesundheit</i>	Die <u>1. Änderung</u> des Bebauungsplans hat keine nachteiligen Auswirkungen. <b>Schallschutz:</b> Seit Rechtskraft des Bebauungsplans wurde aus der Nachbarschaft wiederholt und mit Nachdruck auf zu hohe Schallemissionen hingewiesen, welche von Fahrzeugen ausgehen, die das Villengrundstück von der Zufahrt Jahnstraße aus befahren.

Carport und Stellplätze wahren mit 8,0 m einen ausreichenden Abstand, um unzumutbare Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung durch Abgase und Lärm auszuschließen.

Die Zufahrt zum Villengrundstück von der Jahnstraße ist im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Zwischen der Zulässigkeit für die Feuerwehr und/oder für die Grundstücksnutzer (Eigentümer, Gäste, Baufahrzeuge, Liefer- und Möbelwagen etc.) wurde nicht differenziert. Dafür gibt es keine Rechtsgrundlage im BauGB.

Die Schallimmissionen vom Villengrundstück überlagern sich mit den größeren Immissionen des allgemeinen Straßenverkehrs im Reinen Wohngebiet auf der Jahnstraße und der Erich-Weinert-Straße. Wenn die für die Feuerwehr zwingend erforderliche Zufahrt von der Jahnstraße von den Bewohnern genutzt wird, verschlechterte dies die rückwärtige Situation der beiden angrenzenden Doppelhaushälften im Vergleich zum Zustand in 2007 kaum merklich.

Das Villengrundstück wird von maximal sieben Eigentümern genutzt. Durchschnittlich ist mit 14 PKW (< 2,5 t) auf dem Grundstück zu rechnen, welche vorwiegend in den Morgenstunden das Grundstück verlassen dürften. Zusätzlich sind An- und Abfahrten verteilt über den Tag realistisch. Die zu erwartenden Zu- und Abfahrten der PKW bleiben im Rahmen der Wohnnutzung des Villengrundstücks und führen im bauplanungsrechtlichen Sinne zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken.

Müllfahrzeuge befahren das Grundstück nicht, weil die Tonnen im öffentlichen Straßenraum zu Abholung bereitgestellt werden. Das "Hinrollen" der Tonnen an den Straßenrand zählt zur normalen Grundstücknutzung, die dabei entstehenden Geräusche sind nicht zu beanstanden.

Ausdrücklich hervorzuheben ist, dass die Zufahrt und die Nutzung als Wohngrundstück nach § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig wären und daher von der Nachbarschaft grundsätzlich zu akzeptieren sind(!). Fühlt sich ein Nachbar dennoch unzumutbar belästigt, kann er auf seine Kosten eine schalltechnische Messung oder ein Gutachten veranlassen. Sollten diese eine unzumutbare Belastung ergeben, steht es ihm frei, seine Ansprüche gegen den Nachbarn zivilrechtlich durchzusetzen. Keinesfalls kann ein Eigentümer Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung eines Nachbargrundstücks nehmen (d.h. dem anderen Eigentümer Gestaltung und Nutzung "vorschreiben"), insoweit er nicht in seinen Rechten nachweislich beeinträchtigt ist. Zuvor rät die Gemeinde jedoch dringend eine Schlichtung vor der Schiedsstelle zu versuchen.

Die Beschwerden – auch in der Stellungnahme zum Vorentwurf – richten sich darüber hinaus gegen den verwendeten Oberflächenbelag der Zuwegungen (Splitt, "Kies"). Hierzu kann der Bebauungsplan jedoch keine Festsetzung treffen, weil es im BauGB schlichtweg an einer Rechtsgrundlage dafür fehlt.

Um für Post, Lieferfahrzeuge u.ä. den Eindruck zu vermeiden, bei den Zuwegung von der Jahnstraße aus handele sich um eine öffentliche Straße, könnte die Eigentümergemeinschaft ein Tor bauen und eine Briefkastenanlage an der Grundstücksgrenze errichten. Ein Verkehrsschild (Zufahrtsverbot) kann – wie vorgeschlagen – auf einem Privatgrundstück nicht aufgestellt werden, weil es nur im öffentlichen Straßenverkehr gilt. Auch können Gemeinde und/oder Untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass die Zufahrt von der Jahnstraße mit einem Tor verschlossen wird, um die Einfriedung – auch aus gestalterischen Gründen – zu komplettieren.

	Zur Anreicherung des Abwägungsmaterials hatte die Gemeinde 2008 vom Ingenieurbüro A. Bühner in Gera-Aga ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen, welches zu dem Schluss kam, dass vom PKW-Verkehr der Zufahrt Jahnstraße keine unzumutbaren Belastungen der Nachbarbebauung zu erwarten sind. Weil dabei von "Betonsteinen" als Fahrbahnbelag ausgegangen worden war, lies der benachbarte Bauträger die Prognose unter Berücksichtigung von "Kies" erneut rechnen (IB A. Bühner, 24.10.2012). Auch dabei wird an allen Immissionsorten der nächtliche Richtwert von 35 dB (A), unterschritten. Zu beachten bleibt, dass der Richtwert für eine Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet bei 40 dB (A) im Mischgebiet sogar bei 45 dB (A) liegt.
Bevölkerung	Die Bevölkerung des Kurortes in Gänze wird nicht beeinflusst. Mit Auswirkungen auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit ist nicht zu rechnen.
Kulturgüter	Mit der <u>1. Änderung</u> wird das kulturelle Erbe nicht beeinträchtigt.
Sonstige Sachgüter	Mit der <u>1. Änderung</u> werden keine vorhandenen Sachgüter beeinträchtigt.
Abfälle, Abwässer	Keine wesentlichen Auswirkungen
Energie-Nutzung	Keine wesentlichen Auswirkungen
c)	<b>Geplante</b> Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit der <u>1. Änderung</u> nicht verbunden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.
d)	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> , die zur <u>1. Änderung</u> eine Alternative bieten bestehen weder im Plangebiet noch an einem anderen Standort.
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>
a)	Bei der Umweltprüfung zur <u>1. Änderung</u> des Bebauungsplans wurden keine technischen Verfahren verwendet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.
b)	Überwachungsmaßnahmen nach der <u>1. Änderung</u> des Bebauungsplans sind im Rahmen dieses Bauleitplanungsverfahrens nicht vorgesehen, weil die Planänderung im Wesentlichen bereits vollzogene Abweichungen legitimiert.
c)	Zusammenfassen ist festzuhalten, dass mit den Vorhaben der <u>1. Änderung</u> des Bebauungsplans die Wohnqualität auf dem Villengrundstück erhöht werden kann. Die zwischenzeitlich errichteten Gebäude wurden im Wesentlichen in den Bebauungsplan <u>1. Änderung</u> übernommen und festgesetzt.

\*\*\*

Bad Klosterlausnitz, d. 18.04.2016

  
 .....  
 Bürgermeisterin