



Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan

Kindertagesstätte (Kita) „Knirpsenland“

Jahnstraße

- Begründung -

INHALT

1	Konzeption und Lage des Bebauungsplanes Kindertagesstätte (Kita) „Knirpsenland“ Jahnstraße.....	3
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung	3
1.2	Geltungsbereich des Plangebietes	4
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen.....	5
1.4	Kartengrundlage.....	8
1.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	8
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Kindertagesstätte (Kita) „Knirpsenland“ Jahnstraße	8
2.1	Wahl des Planverfahrens.....	8
2.2	Planungskonzept für das Plangebiet an der Jahnstraße	10
2.3	Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	10
3	Erschließung und sonstige Belange	15
3.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	15
3.2	sonstige Belange	15
4	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	16
4.1	Biotop- und Nutzungsstrukturen / Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	16
4.2	Belange des Artenschutzes	19
	Literatur	19

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie) (ohne Maßstab) ...	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes .	5
Abbildung 3:	Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz (2024) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelb umrandet)	6
Abbildung 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. W-SO/09/1 "An der Jenaischen Straße / Jahnstraße" mit Kennzeichnung des das Plangebiet querenden Leitungsrechts (rot umrandet)	7
Abbildung 5:	Auszug aus dem Landschaftsplan der Erfüllenden Gemeinde Bad Klosterlausnitz (LRA Saale-Holzland-Kreis / Sweco 2024) mit Kennzeichnung des Plangebietes	7
Abbildung 6:	Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.	14
Abbildung 7:	Kindertagesstätte „Knirpsenland“	16
Abbildung 8:	Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet.....	16
Abbildung 9:	Blick über die Außenanlagen der Kita von Süden.....	17
Abbildung 10:	Ostseite des Wohnhauses	18
Abbildung 11:	Garten im westlichen Wohngrundstück.....	18

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG

1 Konzeption und Lage des Bebauungsplanes Kindertagesstätte (Kita) „Knirpsenland“ Jahnstraße

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung u. a. *„die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“* (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) insbesondere zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen. Zudem ist die Gemeinde gehalten, im Falle, dass ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, die in ihm dokumentierten städtebaulichen Planungsabsichten durch verbindliche Bauleitpläne zu konkretisieren und umzusetzen. Hierzu wird bei vorliegender Planung auf den aktuellen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz (Stand Dezember 2025) abgestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Kindertagesstätte (Kita) „Knirpsenland“ Jahnstraße westlich der Jahnstraße im Westen der Ortslage Bad Klosterlausnitz zur Schaffung der erforderlichen Planungs- und Rechtssicherheit zur Sicherung und Entwicklung der Kindertagesstätte gefasst.

Im Gebiet der Gemeinde Bad Klosterlausnitz befindet sich zurzeit eine Kindertagesstätte mit zusammen drei Gebäuden an zwei Standorten, die im Auftrag der Gemeinde Bad Klosterlausnitz von der AWO betrieben wird. Das Forsthaus, in dem die untere Etage durch die Kindertagesstätte genutzt wird, befindet sich in der Jenaischen Straße 28. Zwei weitere Gebäude stehen in der Jahnstraße 6. In der Einrichtung werden Kinder aus der Gemeinde Bad Klosterlausnitz sowie aus den angrenzenden, von der Gemeinde Bad Klosterlausnitz verwalteten Gemeinden betreut.

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz sowie der Betreiber der Kindereinrichtung planen aus folgenden Gründen die Zusammenführung der Häuser an einem Standort:

- Sowohl die Häuser in der Jahnstraße als auch in der Jenaischen Straße erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen an eine moderne Einrichtung mit Inklusion, da u. a. ein Zugang für mobilitätseingeschränkte Kinder in weiten Teilen der Häuser aufgrund vorhandener Treppen nicht möglich ist.
- Ausgehend von der Einordnung der Gemeinde Bad Klosterlausnitz als staatlich anerkanntes Heilbad sowie als Gesundheitsstadt ist beabsichtigt, die Kita mit ergänzenden Anlagen zur Förderung eines gesunden Lebens, wie z. B. einem Kneipp-Becken, Therapie- und Bewegungsräumen und –geräten, Außenküche für eine gesunde Ernährung auszustatten. Für die entsprechenden Anlagen und Räume besteht ein erhöhter Raum- und Flächenbedarf. Zudem sind entsprechende Einrichtungen nur vertretbar, wenn sie von allen Kindern genutzt werden können.
- Mit der Ausrichtung der Einrichtung auf einen Standort ist ein Umgewöhnungserfordernis für die Kinder bei dem Wechsel der Häuser nach dem 3. Lebensjahr nicht erforderlich, was auch aus pädagogischen Gründen anzustreben ist.

- Eine Zusammenführung ist aus ökonomischen Gründen, v. a. hinsichtlich der Unterhaltung und Pflege der Gebäude und Freianlagen aber auch hinsichtlich des Personaleinsatzes vor allem in den Randzeiten und in den Ferien sinnvoll und geboten.

Es ist daher geplant, am bestehenden Standort in der Jahnstraße als Ersatz für die vorhandenen Häuser eine neue Kindereinrichtung zu errichten, die sowohl den heutigen pädagogischen und ökonomischen Ansprüchen und Anforderungen entspricht als auch den Raum für ein ergänzendes zukunftsorientiertes Angebot (Gesundheitswesen) lässt.

Ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauung des Plangebietes sowie der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches von Bad Klosterlausnitz soll das vorliegende Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Planung der Innenentwicklung für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geführt werden, so dass bei diesem Verfahren von einer Umweltprüfung und den frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgesehen wird.

1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsbereiches von Bad Klosterlausnitz im Saale-Holzland-Kreis. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke 332/3 und 337 (Flur 4, Gemarkung Bad Klosterlausnitz) sowie Teile der östlich liegenden Jahnstraße. Die Jahnstraße verfügt über einen straßenbegleitenden Fußweg. Im Norden, Westen und Süden schließen sich Wohnhäuser mit umliegenden Hausgärten an das Plangebiet an, wobei die Bebauung westlich des Plangebiet innerhalb eines Bebauungsplanes liegt, der die an das Plangebiet angrenzenden Flächen als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festsetzt.

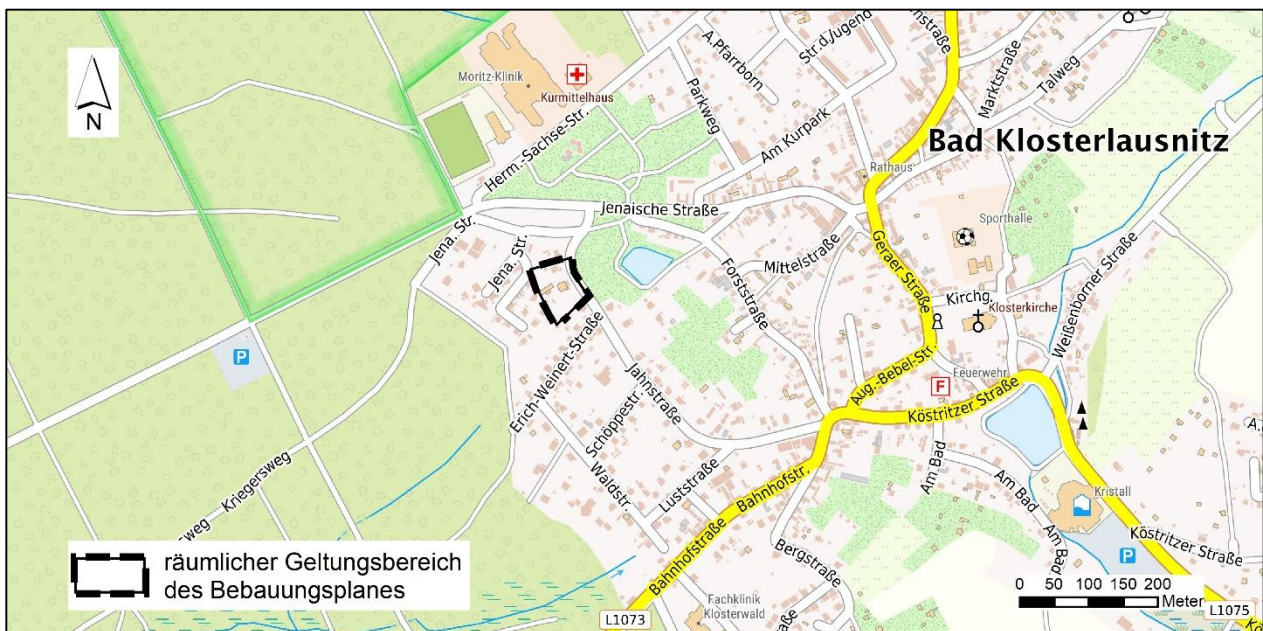


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie) (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet umfasst bei einer Fläche von 4.394 m² folgende Flurstücke 766/10 (tlw.) in der Flur 3 und 332/3 und 337 in der Flur 4 der Gemarkung Bad Klosterlausnitz. Mit Ausnahme des Flurstückes 766/10 (Verkehrsfläche der Jahnstraße) sind die beiden anderen Grundstücke zur Nutzung durch die Kindertagesstätte vorgesehen.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (2025): Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 ist die Gemeinde Bad Klosterlausnitz zusammen mit der Stadt Hermsdorf als Mittelzentrum eingestuft. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden (G 2.2.10 LEP Thüringen 2025). Hierzu gehört auch ein breites Spektrum an Dienstleistungen. Zudem sollen gem. G 1-10 RP-OT (2025) der Ausbau der Wohnfunktion und die Entwicklung als attraktive Wohnstandorte u. a. zur Deckung des übertragene Siedlungsflächenbedarfs insbesondere gefördert werden. Gemäß Grundsatz 3-55 RP-OT (2025) sollen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in allen Gemeinden entsprechend dem Eigenbedarf gesichert werden. Einrichtungen mit einem größeren Einzugsgebiet sind in den zentralen Orten vorzuhalten. Dabei wird in der Begründung zum Grundsatz 3-55 auf ein Netz von barrierefreien sozialen Einrichtungen abgestellt. Das Plangebiet an der Jahnstraße in Bad Klosterlausnitz soll zur Sicherstellung der o. g. Aufgaben im Bereich der sozialen Infrastruktur beitragen und damit die mittelzentrale Funktion von Bad Klosterlausnitz untersetzen.

Das Plangebiet liegt dabei gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen im übernommenen Siedlungsbereich von Bad Klosterlausnitz, so dass weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete durch die Planung beeinträchtigt werden.

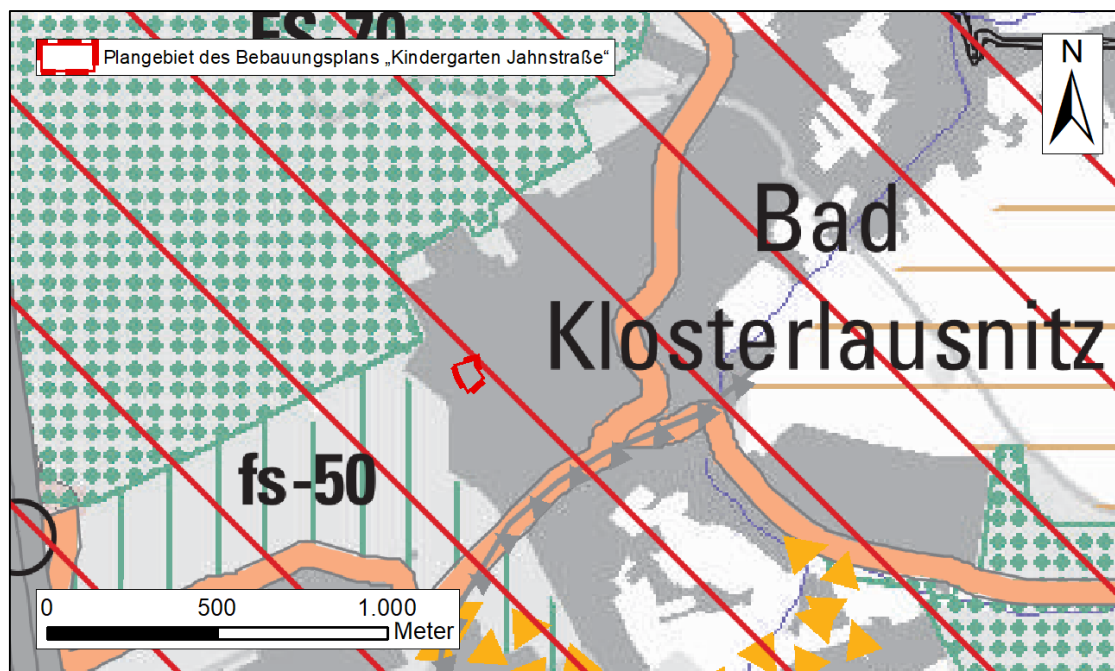


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes

→ Mit der vorliegenden Planung wird den o. g. Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen vollumfänglich entsprochen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die Gemeinde Bad Klosterlausnitz liegt ein gemeinsamer Flächennutzungsplan mit der Stadt Hermsdorf in der Fassung vom Dezember 2024 (mit redaktioneller Änderung vom August 2025) vor, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die nächsten 10-15 Jahre darstellt. Bebauungspläne sind regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, wobei für den südlichen Teil des Plangebietes eine Überlagerung mit dem Symbol für Flächen für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte) erfolgt.

Die Flächen des Plangebietes unterliegen als dargestellte Wohnbauflächen der Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes gem. § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB.

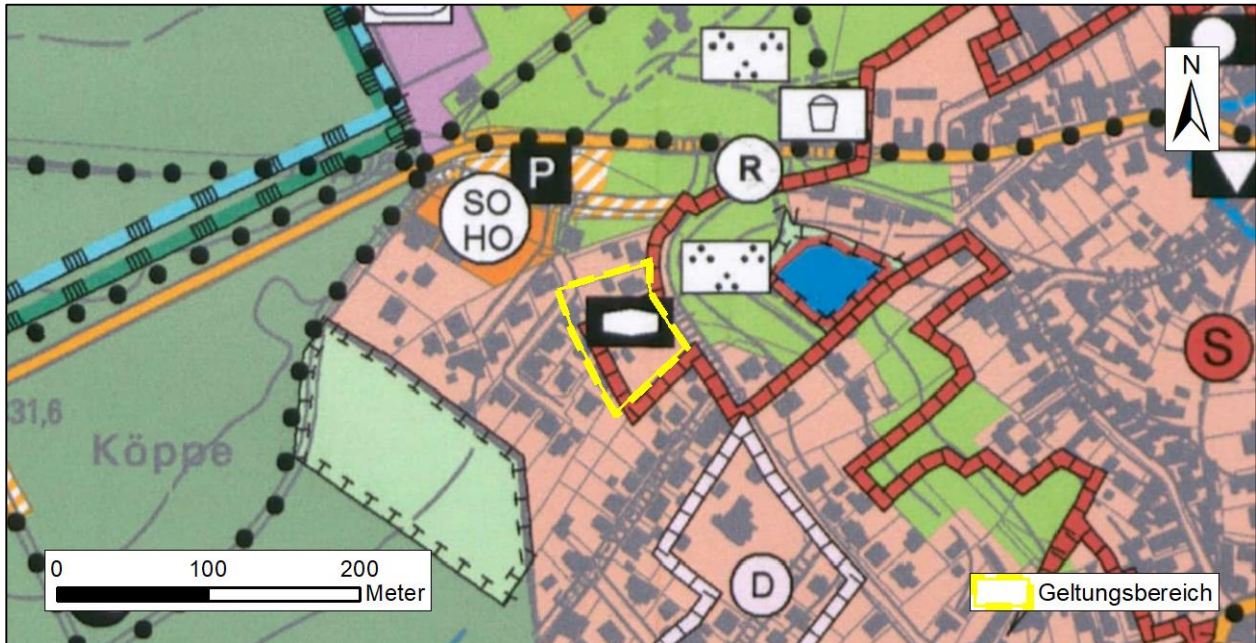


Abbildung 3: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz (2024) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelb umrandet)

→ Fazit: Da Kindergärten als Anlagen für soziale Zwecke gem. § 3 Abs. 3. Nr. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten generell bzw. ausnahmsweise zulässig sind, kann der vorliegende Bebauungsplan, der die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte regelt, aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses des Flächennutzungsplanes 2024 bestand seitens der Gemeinde Bad Klosterlausnitz die Planungsabsicht, einen neuen Standort für die Kindertagesstätte auf einer ca. 2,14 ha großen Fläche nördlich des Holzbornweges zu entwickeln. Nach einer weitergehenden Prüfung hat sich die Gemeinde entschieden, an dieser Planung nicht weiter festzuhalten, da die Standortentwicklung mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden ist. Zudem wäre die Standortentwicklung am Holzbornweg mit einer kompensationspflichtigen Inanspruchnahme von Wald sowie mit dem Verlust weiterer Gehölzbestände verbunden. Diese Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der Bedeutung von Wald/Gehölzen als klimatische Ausgleichsflächen auch und gerade angrenzend zum Siedlungsbereich bei einem bestehenden Alternativstandort nicht vertretbar. Die Gemeinde wird zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden, welche zukünftige Nutzung für den Bereich des bisherigen Ersatzstandortes im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll.

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung):

Für das Plangebiet liegen mit Ausnahme einer das Plangebiet querenden Leitungstrasse keine verbindlichen Bebauungspläne und keine Satzungen gem. § 34 BauGB vor. Gequert wird das Flurstück 337 (= Haus Nr. 6 = bestehende Kindertagesstätte) durch ein im Bebauungsplan Nr. W-SO/09/1 "An der Jenaischen

→ Die vorliegende Planung entspricht damit den Vorgaben des Landschaftsplanes zur Entwicklung der Siedlungsbereiche.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet umfasst keine Flächen von Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) Nr. 136 „An den Ziegenböcken“ etwa 215 m nordwestlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes und der hierzu definierten Erhaltungsziele in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Gemeindebedarf - Kindertagesstätte) nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Gemarkung Bad Klosterlausnitz (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Mai 2026) der Fluren 3 und 4 verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um Höhenangaben.

1.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise im privaten bzw. im kommunalen Eigentum. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist geplant, bei einem Verkauf des Flurstückes 332/3 das Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Ein gesondertes Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Kindertagesstätte (Kita) „Knirpsenland“ Jahnstraße

2.1 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ der Gemeinde Bad Klosterlausnitz wird als Angebotsplan und damit als Bebauungsplan mit einem generellen, vorhabenunabhängigen Baurecht aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der Kita an der Jahnstraße als gemeindeübergreifende Kindertagesstätte geschaffen. Alle zukünftigen Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet haben sich nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I N. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geführt. Demnach kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, so dass sowohl von einem Umweltbericht mit Umweltprüfung als auch von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden kann. Ziel eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ist die Wiedernutzbar-

machung von Flächen, die Nachverdichtung oder, wie vorliegend, andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Da mit der vorliegenden Planung die langfristige und dauerhafte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für eine Kita im Innenbereich vorbereitet wird, werden die diesbezüglichen Anforderungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Im Rahmen der Planaufstellung ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob neben den o. g. Punkten die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13 BauGB erfüllt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben, wenn:

1. *durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.*
→ Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung der Plangebietsflächen durch eine Kita einerseits sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben gem. der Anlage 1 zum UVPG ergibt sich keine Notwendigkeit für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit. Da der Bebauungsplan jedoch die Anlage einer sonstigen Straße vorsieht, ist gem. Nr. 5.4 der Anlage 1 zum ThürUVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich (s. Anlage 2). Diese Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
2. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.*
→ Trotz der Entfernung von nur 215 m vom nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet zum vorliegenden Plangebiet ist aufgrund des geplanten Vorhabens (hier: Kita) davon auszugehen, dass das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führen wird. Zudem sind von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB ist es zulässig, Bebauungspläne für eine Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren ohne eine UVP-Vorprüfung für das gesamte Vorhaben aufzustellen, sofern deren Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² umfasst. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit einer Gesamtplangebietsfläche von 4.394 m² wird der o. g. Grenzwert nicht überschritten. Zudem schließt das Plangebiet auf drei Seiten an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Bad Klosterlausnitz an. Auf der vierten, östlichen Seite befindet sich die Jahnstraße.

Entsprechend den o. g. Ausführungen sind bei dieser Planung die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt. Bei der Anwendung des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Daher sind bei diesem Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB sowie keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich. Des Weiteren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht anzuwenden. Unbeschadet dessen sind die artenschutzrechtlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt ausgehend von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Merkmalsanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB, so dass alle Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden sind.

2.2 Planungskonzept für das Plangebiet an der Jahnstraße

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte Knirpsenland bei Zusammenführung der beiden bestehenden Häuser an der Jahnstraße geschaffen werden. Vorgesehen ist die bauliche Entwicklung im Bereich der vorhandenen Gebäude sowie auf einer Erweiterungsfläche des ebenfalls bereits bebauten nördlich gelegenen Grundstückes. Parallel dazu sollen die Flächen südlich der das Flurstück 337 teilenden Leitungstrasse als Spiel- und Sportbereich der Kita ausgebaut werden. So ist gewährleistet, dass die Ersatzneubauten vorrangig bereits befestigte Flächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Boden und Flächen begrenzt wird. Mit der Festsetzung einer Baugrenze wird dabei sichergestellt, dass im nachgeordneten Planungsverfahren unterschiedliche Varianten zur räumlichen Einordnung der Gebäude und weiterer baulicher Anlagen diskutiert werden können.

Der Entwurf wurde unter Berücksichtigung der o. g. Planungsvorgaben erstellt. Damit können im Plangebiet ein oder mehrere Gebäude einer Kita mit einem oder zwei Vollgeschossen errichtet und betrieben werden. Mit der eindeutigen Festsetzung der Flächen des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird der Nutzungsrahmen abschließend festgelegt, so dass eine anderweitige Nutzung ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Mit den geplanten Festsetzungen kann zudem einer Spekulation mit Grundstücken Einhalt geboten werden.

Ausgehend von den zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz für das Plangebiet:

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Anteil (%)
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	4.089	93,1
davon überbaubar gem. GRZ 0,4	1.636	37,2
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25b BauGB)	256	5,9
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	2.197	50,0
Verkehrsfläche	305	6,9
davon Straßenverkehrsfläche	179	4,0
davon Fußweg	126	2,9
Gesamtergebnis	4.394	100,0

Entsprechend der vorliegenden Festsetzung können 44,2 % des Plangebietes unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie den Verkehrsflächen überbaut und befestigt werden. Dies erlaubt einerseits eine individuelle Gestaltung des Baugrundstücks und führt andererseits zu einem Grünanteil auf den Baugrundstücken von 60 %, so dass vorliegend sowohl die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) als auch die Vorgabe zur ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) Berücksichtigung findet.

2.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die beide die gleiche Wirkung ohne eine nachrangige Bedeutung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzung haben.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Zulässig sind:

- *Kindertagesstätten*
- *Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude, die der Kindertagesstätte zu- und untergeordnet sind*
- *Garagen und Lagerräume, die der Kindertagesstätte zu- und untergeordnet sind*
- *Anlagen und Räume für gesundheitliche Zwecke, die der Kindertagesstätte zu- und untergeordnet sind*
- *Spiel- und Sportgeräte*

Begründung: Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung regelt die zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Ausgehend von der bereits bestehenden Nutzung sowie den weiterführenden Planungen der Gemeinde Bad Klosterlausnitz erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hierbei gilt es, die konkrete Nutzung durch die Festsetzung der Zweckbestimmung, im vorliegenden Fall einer Kindertagesstätte, zu konkretisieren. Damit dokumentiert die Gemeinde ihren städteplanerischen Willen, an diesem Standort die zentrale Kindertagesstätte für die Gemeinde Bad Klosterlausnitz sowie für die umliegenden, von der Gemeinde Bad Klosterlausnitz verwalteten Gemeinden zu entwickeln (s. a. Anlass des Bauleitplanverfahrens).

Die festgesetzte Art der Nutzung wird mit der Festlegung der zulässigen Nutzungen weiter untersetzt. Demnach sind im Plangebiet alle Gebäude und Anlagen zulässig, die zum Betrieb, zur Verwaltung und zur Unterhaltung/Bewirtschaftung von Kindertagesstätten erforderlich sind. Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind neben den Kindertagesstätten, diesen zugeordnete Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude, Garagen und Lagerräume sowie Spiel- und Sportgeräte innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Zudem umfasst die zulässige Nutzung auch ergänzende Anlage zur Gesundheitsförderung der Kinder, wie z. B. Kneippbecken, Therapie- und Bewegungsräume und -geräte, eine Außenküche zur Förderung einer gesunden Ernährung etc. Mit der festgesetzten Art der Nutzung werden anderweitige Nutzungen (z. B. Wohnnutzung) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Grundflächenzahl: Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 18 BauNVO auf 333 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Begründung: Entsprechend dem Planungsziel zur Sicherung und Entwicklung einer Kindertagesstätte innerhalb des Siedlungsbereiches von Bad Klosterlausnitz bestehen gegenüber einer Lage am Siedlungsrand erhöhte Anforderungen an die Festsetzungen zur Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur. Es erfolgen daher ergänzend zu den Festsetzungen zu den Eckpunkten des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Traufhöhe) über bauordnungsrechtliche Regelungen Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, ohne dabei ein Übermaß an Festsetzungen zu treffen, die die weitere Entwicklung unverhältnismäßig einschränken würden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, d. h. 40 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Terrassen, Wegen und weiteren befestigten Flächen überbaut werden. Die Grundflächenzahl resultiert aus der verfügbaren Flächengröße sowie dem Zuschnitt der Grundstücke. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten. Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge

des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst gering zu halten. Unter Berücksichtigung der Größe der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine überdeckbare Fläche von 1.636 m². Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dabei der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungsgröße für ein Allgemeines Wohngebiet und liegt zugleich geringfügig über der festgesetzten Grundflächenzahl des westlich gelegenen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe in Form einer Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Entsprechend dieser Festsetzung sind im gesamten Plangebiet bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der umgebenden Nutzungen und ohne dominierende Lage im Gemeindegebiet ist es nicht zwingend erforderlich, eine abschließende Regelung zur Anzahl der Vollgeschosse zu treffen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird ergänzend eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Diese berücksichtigt die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen mit einer Dachneigung bis zu 40°. Ausgehend von den vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet entspricht diese Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Gemeinde Bad Klosterlausnitz zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen als auch dem individuellen Planungswillen der Bauherren und Betreiber der Kindereinrichtung ausreichend Raum gegeben. Da die Thüringer Bauordnung (§ 92 ThürBO) keine obere Höhenbegrenzung für ein Vollgeschoss definiert, bleibt es den Bauherren freigestellt, die Geschosshöhe bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe auszunutzen.

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung: Die Bauweise ergibt sich aus dem Planungswillen der Gemeinde, dass sich auch die Gebäude der Kita in die durch eine offene Bauweise geprägte Umgebung einfügen sollen. In der offenen Bebauung sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist dabei gem. § 22 Abs. 2 BauNVO auf 50 m begrenzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z. B. von Spiel- und Sportgeräten, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Kindertagesstätten sind von einem hohen Anteil an Nebenanlagen im Bereich der nicht bebauten Flächen geprägt. Hierbei handelt es sich neben Spiel- und Sportgeräten um Unterstände, kleine Gartenhäuschen und Schuppen zum Verweilen aber auch zur Lagerung von Outdoor-Spielgeräten. Diese Anlagen sollen dabei sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch im Bereich südlich der Leitungstrasse liegenden Freiflächen zulässig sein. Dagegen sollen alle mit motorisierten Verkehr verbundenen Anlagen und Gebäude ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen errichtet werden, um die vorgenannte Freifläche von diesen Nutzungen freizuhalten. Auch wenn die vorhandene Kita gegenwärtig über keine Fahrzeuge verfügt, ist deren Anschaffung u. a. zum Transport von Kindern und Materialien möglich und nicht ausgeschlossen, so dass hierfür eine entsprechende Vorsorge getroffen wird. Da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt, kann der Bauherr / Betreiber hinter den Festsetzungen zurückbleiben, so dass Garagen und Carports nicht zwangsläufig errichtet werden müssen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Pro Gebäude der Hauptnutzung ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.

Begründung: Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die Stellflächen für PKW im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen sind. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt ist, soll die Menge des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers begrenzt werden. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel und damit als Klimaanpassungsmaßnahme wird verbindlich festgesetzt, dass je Gebäude der Hauptnutzung eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers einzubauen ist. Damit soll u. a. sowohl der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegengewirkt werden als auch die Ressource Trinkwasser geschützt werden. Zugleich wird damit das Kanalnetz entlastet und der Kläranlage über das Mischsystem weniger unverschmutztes Niederschlagswasser zugeführt

Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Begründung: Entsprechend den rechtlichen Vorgaben (§ 2 EEG) haben auch die Gemeinden in der bei allen Vorhaben und Planungen durchzuführenden Schutzgüterabwägung den Einsatz erneuerbaren Energie als vorrangigen Belang einzustellen. Bei der vorliegenden Planung wird dieser Vorgabe durch die Festsetzung zum Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) Rechnung getragen. Dabei wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachfläche mit Solaranlagen zu versehen sind. Ein höherer Anteil der mindestens mit Solaranlagen zu versehenen Flächen ist nicht sinnvoll, da ggf. für Dachfenster, Anlagen der Lüftungs- und Klimatechnik sowie einem einzuhaltenden Abstand zum Dachrand weitere Flächen benötigt werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Mindestfläche ist möglich. Damit wird nicht nur ein Beitrag zum Einsatz und zur Förderung der regenerativen Energien geleistet, sondern auch die Kostenentwicklung der Kitas berücksichtigt.

Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Westen der Gemeinbedarfsfläche liegende, ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen) gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Der Regelabstand der Sträucher wird mit 1 m x 1,5 m festgesetzt. Vorhandene Sträucher sind in die Pflanzung zu integrieren. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Begründung: Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass umfangreiche grünordnerische Vorgaben für die Baugrundstücke nur (sehr) begrenzt umgesetzt werden, so dass das Gestaltungs- und Planungsziel häufig nicht erreicht wurde. Andererseits muss die Gemeinde durch entsprechende Festsetzung der Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes gerecht werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und die Folgen des Klimawandels berücksichtigen. Es erfolgt daher für das Plangebiet zur Berücksichtigung der o.

g. städtebaulichen Aspekte die Regelung, dass im Westen als Abgrenzung zum westlich gelegenen Wohngebiet eine zweireihige Hecke anzulegen ist. Hierbei sind vorhandene Gehölze in die Pflanzung zu integrieren. Da es aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, konkrete Arten / Sorten der zu pflanzenden Arten vorzugeben, wird auf die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen abgestellt.

Ergänzend werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Hierzu bedarf es keiner weiteren Regelung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Dachform: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung bis zu 40° zulässig.

Einfriedungen: Mit Ausnahme von Hecken sind geschlossene Einfriedungen, die keine Durchsicht erlauben, straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

Begründung: Für das Plangebiet erfolgt eine weitgehende Öffnung der zulässigen Dachformen, wobei lediglich die Dachneigung und die daraus resultierende Gebäudehöhe begrenzt wird. Diese Begrenzung ist erforderlich und sinnvoll, um dominierende Baukörper zu verhindern.

Zur Sicherung eines offenen Siedlungsbildes vor allem in Verbindung mit der östlich des Plangebietes liegenden Grünanlage wird ergänzend festgesetzt, dass keine geschlossenen Sichtschutzzäune und -mauern egal welcher Bauart (s. Abb. 6) zur Einfriedung der Baugrundstücke straßenseitig errichtet werden.



Abbildung 6: Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die lokalen Versorgungsträger für Energie, Wasser- und Abwasser sowie für die Abfallentsorgung. Zuständig für die Löschwassergrundversorgung, die Teil der öffentlichen Erschließung ist, ist die Gemeinde Bad Klosterlausnitz.

Verkehrserschließung: Das Plangebiet ist über die Jahnstraße bereits verkehrstechnisch erschlossen. Ergänzennde Verkehrsanlagen sind weder geplant noch erforderlich.

Elektroenergie: Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt über das Leitungsnetz der TEN (Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG). Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits erschlossen.

Abwasserent- und Trinkwasserversorgung: Das Plangebiet ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung (Mischkanal in der Jahnstraße) erschlossen. Ebenso liegt eine Trinkwassererschließung über das Versorgungsnetz in der Jahnstraße an.

Das Plangebiet wird durch eine Abwasserleitung gequert, die das westlich gelegene Wohngebiet an den Kanal in der Jahnstraße anbindet. Das Leitungsrecht wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Die Leitung selbst wird dagegen nur als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Gemeinde Bad Klosterlausnitz gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird für die Kindertagesstätte analog der umgebenden Wohnnutzung von einer Löschwasserbedarfsmenge von 48 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen.

Entsprechend den Angaben der Gemeinde Bad Klosterlausnitz steht über Hydranten im 300 m-Umkreis eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist der Dienstleistungsbetrieb Abfallwirtschaft des Saale-Holzland-Kreises. Die anfallenden Abfälle (sofern sie nicht von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind) werden durch den Dienstleistungsbetrieb mittels beauftragter Unternehmen entsorgt. Hierbei sind die geltenden Satzungen zu beachten. Die Abfallbehältnisse sowie zur Sammlung angemeldeter Sperrmüll/Schrott und angemeldete Elektrogroßgeräte sind an der Jahnstraße bereitzustellen.

3.2 sonstige Belange

Denkmalpflege

Der Gemeinde liegen keine Informationen vor, wonach für das Plangebiet Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde bekannt sind. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Bebauung ist auch nicht mit entsprechenden Funden zu rechnen. Unabhängig davon muss bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese sind generell nicht auszuschließen und unterliegen gem. § 16 ThürDSchG der Meldepflicht.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich auch keine Bau- und Kulturdenkmale. Ausgehend von der Lage des Plangebietes sowie den zulässigen Gebäudehöhen ist nicht davon auszugehen, dass Baudenkmäler im Gebiet der Gemeinde Bad Klosterlausnitz durch die Planung auch hinsichtlich des Umgebungsschutzes beeinträchtigt werden.

Land- und Waldwirtschaft

Das Plangebiet liegt direkt im Siedlungsbereich von Bad Klosterlausnitz und wird bereits baulich genutzt. Entsprechend umfasst der Geltungsbereich weder landwirtschaftlich noch fortwirtschaftlich genutzte bzw. bestandene Flächen. Im Umfeld sind auch keine Waldflächen vorhanden, so dass die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG vorliegend nicht planungsrelevant ist.

Altlasten

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um keine Altlastenverdachtsflächen.

4 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde zwar von der Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt. Ergänzend zum Verzicht auf die Aufstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei vorliegender Planung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Hierzu wird in der Kommentierung zum BauGB ausgeführt (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, RNr. 16 zu § 13b BauGB – Stand: 02/2022) „*Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.*“ Ungeachtet dessen kann die Stadt jedoch aus städtebaulichen Gründen grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) treffen.

Unbeschadet des Verzichtes auf einen Umweltbericht und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind weiterhin die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dabei sind die Belange des Besonderen Artenschutzes (§§ 44 ff BauGB) entsprechend den rechtlichen Vorgaben einzuhalten. Der Besondere Artenschutz ist strikt anzuwenden und unterliegt nicht den Abwägungsmöglichkeiten der Gemeinde (s. Kap. 4.2)

4.1 Biotop- und Nutzungsstrukturen / Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Erfassung der Biotopausstattung wurden in einer Kartierung im Mai 2026 die nachfolgend aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen nachgewiesen. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können.



Abbildung 7: Kindertagesstätte „Knirpsenland“



Abbildung 8: Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet

Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Die Codes der Biotoptypen richten sich nach TMLNU (2000). Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2024) verwendet.

Das Vorhabengebiet befindet sich im westlichen Teil von Bad Klosterlausnitz westlich der Jahnstraße (Biotoptyp 9213). Es umfasst zwei Flurstücke sowie einen Teil des östlich angrenzenden Straßenflurstücks (Abbildung 7 und 8). Die Flächen sind durch siedlungsgeprägte Nutzungen (hier: Kindertagesstätte und Wohnnutzung) mit Gebäuden, befestigten Bereichen, Scherrasenflächen sowie Zier- und Nutzgehölzen geprägt.

Das südliche Flurstück wird durch die Kindertagesstätte „Knirpsenland“ (Biotoptyp 9159) eingenommen. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Hauptgebäude mit den dazugehörigen gepflasterten Zugangs- und Aufenthaltsflächen entlang der Jahnstraße. Südlich der Gebäude schließen weitere versiegelte Flächen an. Der südliche Grundstücksteil wird als Außenbereich der Kindertagesstätte genutzt und umfasst eine Sandspielfläche, zwei Nebengebäude sowie Spiel- und Grünflächen. Die Grünanlagen bestehen überwiegend aus Scherrasen mit eingestreuten Ziersträuchern, Laub- und Nadelgehölzen sowie säumenden Hainbuchen-Formhecken und Blumenrabatten. Typische Arten des vorliegenden Gebrauchsrasens sind Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Der Gehölzbestand setzt sich aus mehreren Einzelgehölzen und Baumgruppen zusammen. Im Eingangsbereich befinden sich zwei Blutpflaumen (*Prunus cerasifera* 'Nigra') mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 10 und 15 cm sowie ein Zwerg-Duftflieder (*Syringa villosa*) am nördlichen Grundstücksrand. Nördlich der Hauptgebäude steht eine stark zurückgeschnittene Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) mit einem BHD von ca. 60 cm. Östlich der Sandfläche bzw. südöstlich der Gebäude befinden sich zudem ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (BHD ca. 30 cm), eine Kanadische Hemlocktanne (*Tsuga canadensis*) (BHD ca. 40 cm) sowie zwei Baum-Haseln (*Corylus colurna*) (BHD 10 cm bzw. 15 cm). Auf der südwestlichen Grünfläche wachsen zusätzlich drei Apfelbäume (*Malus domestica*) mit einem BHD von ca. 30 cm bzw. bei einem zweistämmigen Exemplar mit Stammdurchmessern von 30 cm und 40 cm. Unmittelbar südlich der befestigten Flächen um die Gebäude stehen außerdem ein Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie eine Forsythie (*Forsythia*).



Abbildung 9: Blick über die Außenanlagen der Kita von Süden

Das nördliche Flurstück ist als Wohnbaufläche in niedriger offener Bauweise (Biotoptyp 9111) ausgeprägt. Es umfasst ein Wohnhaus mit Nebengebäude sowie befestigte Zufahrts- und Wegeflächen. Die Erschließung erfolgt von Osten über eine Betonspurbahn von der Jahnstraße aus. Im Bereich des Nebengebäudes am nördlichen Flurstücksrand bestehen weitere teilversiegelte Flächen aus Betonplatten. Die übrigen Grundstücksflächen werden überwiegend von Scherrasen in Form eines typischen Gebrauchsrasens eingenommen, in die verschiedene Gehölze integriert sind.

An der Ostseite des Wohnhauses befinden sich großwüchsige Koniferen, darunter Wacholder (*Juniperus* sp.) und Lebensbaum (*Thuja* sp.) (Abbildung 10). Ergänzt wird der Gehölzbestand durch weitere Ziergehölze, darunter ein Rhododendron (*Rhododendron* sp.) sowie ein Flieder (*Syringa* sp.). Südöstlich des Wohnhauses steht ein junger Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*) (BHD ~10 cm). Südlich der Gebäude werden die Rasenflächen teilweise durch befestigte Gehwege gegliedert. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich drei niedrig- bis mittelstämmige Obstbäume (BHD jeweils 25-30 cm), eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) (BHD ca. 30 cm) am westlichen Grundstücksrand sowie eine Baumgruppe aus Fichten (*Picea spec.*) im Südwesten des Flurstücks.



Abbildung 10: Ostseite des Wohnhauses



Abbildung 11: Garten im westlichen Wohngrundstück

Das Umfeld des Vorhabengebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Nördlich schließt eine weitere Wohnbaufläche (Biotoptyp 9111) mit einem Wohn- und einem Nebengebäude, Hausgärten und Gehölzbeständen an, daran folgt angrenzend eine Grünfläche (Biotoptyp 9399) mit Gehölzen. Im Nordwesten befinden sich Garagenanlagen (Biotoptyp 9217). Westlich, südwestlich und südlich grenzen weitere Wohnbauflächen (Biotoptyp 9111) mit Wohn- und Nebengebäuden, Hausgärten sowie sonstigen versiegelten Flächen an. Östlich des Plangebiets liegt jenseits der Jahnstraße eine Parkanlage (Biotoptyp 9311). Südöstlich grenzt ein Mischgebiet (Biotoptyp 9120) an.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten und genutzten Siedlungsbereichs. Das Plangebiet wird durch den bestehenden Kindertagesstättestandort sowie die Wohnnutzung geprägt und weist gegenwärtig einen Versiegelungsgrad von etwa 38 % auf. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich ein maximal möglicher zukünftiger Versiegelungsgrad von etwa 44 % des Plangebiets. Damit wird insgesamt nur eine geringfügige Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades ermöglicht. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen erfolgt nicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen, wodurch natürliche Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Filter- und Pufferfunktion eingeschränkt werden. Da das Plangebiet bereits zu 38 % bebaut und versiegelt ist, beschränken sich die Eingriffe auf überwiegend vorbelastete Böden. Die Festsetzung versickerungsfähiger Stellplätze mindert die Beeinträchtigungen teilweise.

Aufgrund des bestehenden Anteils versiegelter Flächen sind durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Die nur geringfügig mögliche zusätzliche Versiegelung wird durch die Festsetzungen zur versickerungsfähigen Bauweise von Stellplätzen sowie durch die verpflichtende Errichtung von Regenwasserzisternen kompensiert.

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand kaum erhöht und wesentliche Gehölzstrukturen erhalten bleiben, sind keine relevanten Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die festgesetzte Erhaltung von Bäumen sowie die Anpflanzung einer heimischen Strauchhecke tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei. Zudem wirkt die verpflichtende Nutzung solarer Strahlungsenergie positiv im Sinne des Klimaschutzes.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist bereits durch die bestehende Siedlungs- und Kindertagesstättennutzung geprägt. Die zulässige Bebauung fügt sich hinsichtlich der Nutzung und der Gebäudehöhe in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Zudem tragen der Erhalt prägender Bäume sowie die geplante Heckenpflanzung zur Eingrünung des Gebietes bei.

Die Festsetzungen dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Kindertagesstättestandortes und stärken damit die soziale Infrastruktur der Gemeinde. Zusätzliche Belastungen durch Verkehr, Lärm oder Emissionen sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung nur in geringem Umfang zu erwarten. Insgesamt ergeben sich überwiegend positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder Sachgüter von besonderer Bedeutung bekannt.

Insgesamt sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen verbunden. Die Planung dient der Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Kindertagesstättestandortes innerhalb des Siedlungsbereichs. Durch den Erhalt von Gehölzen, die Neupflanzung einer standortheimischen Hecke, Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung sowie die Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden mögliche Beeinträchtigungen teilweise vermieden oder kompensiert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2 Belange des Artenschutzes

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern, die ihren Lebensraum in den Grünflächen und in den Einzelbäumen haben, zu erwarten.

Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes, der bestehenden Nutzung sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

Literatur

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- Landratsamt Saale-Holzland-Kreis - Umweltamt (2024): Landschaftsplan der Erfüllenden Gemeinde Bad Klosterlausnitz / Thüringen, bearbeitet von Sweco GmbH (Weimar), Fassung vom 19.07.2024, Eisenberg.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen 2025, Bekanntmachungen über die Erteilung der Genehmigung des Regionalplans für die Planungsregion Ostthüringen (Regionalplan Ostthüringen) im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 2/2026 vom 12.01.2026. - <https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/regionalplan-ostthueringen/regionalplan-ostthueringen-2025> (zuletzt aufgerufen am 14.01.2026)
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291).
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).