

Bebauungsplan Nr. 01 Gemeinde Kretschau
Wohngebiet "An der Ziegelei"
Begründung

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Rechtsgrundlage
2. Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planvorgaben
4. Städtebauliche und landwirtschaftliche Analyse
5. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Verkehrstechnische Erschließung
8. Grünordnerische Planung

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 479)
- Garagenordnung (GarVO) vom 10.09.1990 (GBL I Nr. 63 S.1611 "Anordnung über den Bau und Betrieb von Garagen")
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 BGBl I 1991 S. 58 "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes".
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen/Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelung in den Bebauungsplan

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 "An der Ziegelei" umfaßt ein ca. 2,55 ha großes Gebiet in der Gemarkung Kretzschau.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke einbezogen

Gemarkung: Kretzschau

Flur: 7

Flurstücke: 72

73/1 teilweise
71/1 teilweise
52/1 teilweise
54/5 teilweise
315/14 teilweise

Das Baugebiet wird begrenzt:

- nördlich: von Ortsstraße
- westlich: von Flurstück 70/1
- südlich: von Flurstück 73/1
- östlich: von Flurstück 315/14 und dem Flurstück 77/4

Die zu überbauenden Flurstücke sind im Besitz der Gemeinde und alle ohne Rechte Dritter.

3. Übergeordnete Planvorgaben

Der Planung liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Gemeinde Kretzschau
Burgenlandkreis, Regierungsbezirk Halle
ENTWURF - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Entwurf vom:.....

4. Städtebauliche und landschaftliche Analyse

Die Gemeinde Kretzschau ist in ihrer Entwicklung stark durch Industrie und Landwirtschaft geprägt worden.

Über Jahrzehnte wurde im Großraum Braunkohle gefördert und verarbeitet. Die bergbauliche Tätigkeit veränderte die Landschaft. Im Norden der Gemeinde, bei der Ortslage Groitzschen dient ein Restloch nach erfolgtem bergmännischen Abbau als Badeseesee. Das Plangebiet selbst ist jedoch von bergbaulichen Belangen nicht betroffen.

Die durch die Gemeinde verlaufende Bahnlinie siedelte seit Jahren die unterschiedlichste Industrie an.

Die ursächlichen Brikettgebäude dominieren in ihrem Erscheinungsbild nur noch als Ruinen. Der eigentliche Ortskern der Gemeinde Kretzschau siedelt sich im Süden der Bahnlinie und B 180 an.

In dieser Bergbaufolgelandschaft zwischen den Industrieanlagen entlang der Bahnlinie und den jüngst entstandenem Erholungsgebiet am Badeseesee mit der Ortslage Groitzschen weißt sich das Plangebiet aus.

Das Gelände ist leicht nach Norden hängig und bewegt sich zwischen 96,0 m NN und 106,0 m NN.

5. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich soll nach den Vorstellungen der Gemeindeentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Um die geplante Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sowie unter der Wahrung öffentlicher Interesse eine entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Zwecke und Ziele zugrunde:

- Ausweisung und Bereitstellung von Flächen zur Wohnbebauung. Damit soll sowohl der bestehende Bedarf an Wohnraum infolge der Bevölkerungsentwicklung sowie der Veränderung der Wohnungsbelegung, aber auch der zu erwartende Mehrbedarf an Wohnraum infolge infrastruktureller Veränderung abgedeckt werden. Die Ausführungen des Flächennutzungsplanes weisen einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum aus.
- Mit der Bebauung soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung angestrebt werden. Die Ortslage Groitzschen und die Ortslage Kretzschau werden durch das Plangebiet baulich zusammengefaßt. Die Bebauung im Zusammenhang mit einer maßvollen Begrünung soll ein Sicht- und Emmissionsschutz bilden und für die Tierwelt den Lebensraum erweitern.
- Die Bebauung soll der Ortsentwicklung entsprechen und dabei sparsam und schonend mit Grund und Boden umgehen. Sie soll sich dorfprägend zurückhaltend zeigen und den eigentlichen Ortskern strukturell nicht beeinträchtigen.
- Die Realisierung der Bebauung soll in 3 Bauabschnitten erfolgen und dem entsprechend der Ausbau der Erschließung erfolgen.

6. Ver- und Entsorgung, Umfeld

Die Versorgung erfolgt über die sich im Umfeld befindlichen Versorgungsleitungen.

Die häuslichen Abwässer werden übergangsweise örtlich behandelt und der Vorflut, dem Thierbach zugeführt.

Zu diesem Zweck ist außerhalb des Plangebietes eine vollbiologische Kläranlage zu errichten. Die Ausführung des Entwässerungssystems im Trennsystem erlaubt entsprechend den Vorstellungen des Abwasserzweckverbandes den späteren Anschluß an das Klärwerk Zeitz. Für den Standort der vollbiologischen Kläranlage des Wohngebietes sind gemeindeeigene Flurstücke nördlich des Plangebietes vorgesehen.

Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. ebenfalls den Vorflutgräben zugeleitet.

Die Beheizung der Wohngebäude erfolgt mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen.

Die in der Ortslage vorhandenen Teiche und der Badensee (Entfernung ca. 70 bzw. 150 m) dienen der Löschwasserbevorratung.

Für das Verlegen und Verkabeln der das Plangebiet kreuzenden Elektrofneileitung ist die Trasse im Straßenkörper der Planstraße "F" einzuordnen. Von dort läuft die Trasse zwischen den Baugrundstücken 9 und 24 aus dem Plangebiet und führt entlang Plangebietsgrenze auf gemeindeeigenen Flurstücken zum Anschluß an die verbleibende Freileitung.

Bei den in der Ortslage entlang des Gleiskörpers noch ansässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um

- Betriebssitz Baufirma Fecke - Tiefbau (Abstand ca. 100 m)
- Transportbetrieb HULT (Abstand ca. 160 m)

In der gegenwärtigen Nutzungssituation bestehen keine Belästigungen durch Lärm, Staub etc. Der Flächennutzungsplan hat planungsrechtliche Festlegungen für die Gewerbefläche festgeschrieben, die die angrenzenden Wohngebiete berücksichtigen.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung hat über die Verbindungsstraße B 180 - Groitzschen zu erfolgen.

Die Straße endet in der ausgebauten Form als Stichstraße in Groitzschen und ist für die zu erwartende Mehrbelastung ausreichend.

Den Anschluß an das Wohngebiet bildet eine vorhandene Abzweigung. Die Anbindung ist auszubauen.

Die Überfahrt über den vorhandenen Graben ist dabei ebenfalls auszubauen. Der ehemalige Vorflutgraben hat keine Funktion mehr und ist außerhalb des Plangebietes teilweise verbaut worden.

Das Wohngebiet wird netzartig erschlossen. Die ausgewiesenen Baugrundstücke 1-4 im nördlichen Bereich des Plangebietes werden direkt über die vorhandene kommunale Straße erschlossen. Dabei sind gemeindeeigene Flurstücke zu überfahren. Zur Verkehrsberuhigung werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

Grundlage für die Straßengestaltung bildet EAE 86.

Neben den in den Grundstücken nachzuweisenden PKW-Stellplätzen werden Parkflächen im öffentlichen Bereich geplant.

Die im westlichen Teil angelegte Buswendemöglichkeit ist nicht mehr in Nutzung und dient Anliegern als Stellfläche.

Für die im Plangebiet entzogenen öffentlichen Parkflächen werden in der Ortslage auf dem Flurstück 416/57 Stellflächen für ca. 50 PKW geschaffen.

Die verbleibende Restfläche des Flurstücks 73/1 bleibt über einen 4,75 m breiten Zufahrtsweg in Verlängerung der Planstraße F erschlossen.

8. Grünordnerische Planung

Flächennutzung

Das Baufeld ist zur Zeit unbebaut und wurde zum Teil bis vor kurzen landwirtschaftlich und zum Teil als kiesbefestigter Parkplatz genutzt.

Entlang der vorhandenen Grabenmulde und der Wendeschleife befinden sich als Großbaumbestand mehrere Weiden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbare Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Der Ersatz für die Überbauung und Teilversiegelung von Flächen ist durch Anpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen und Strauchwerk zu schaffen.

1. Öffentliche Grünflächen, straßenbegleitend

Der vorh. Großgrünbestand am ehemaligen Vorflutgraben ist uneingeschränkt zu erhalten und fortzuführen durch standortgebundenes Großgrün gemäß Artenliste u. Planeintrag. Die ausgewiesenen Standorte an Parkbuchten und Grünflächen im Wohngebiet sind mit Großgrün nach Artenliste zu bepflanzen.

2. Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen zum Bilanzansgleich

Zum Ausgleich der Versiegelung wird eine öffentliche Grünfläche auf dem ausgewiesenen Flurstück (315/14 teilweise) in Größe von 1518 m² angelegt. Für diese Fläche gilt in einer Mischbepflanzung folgende Festlegung:

- Je angefangene 100 m² ein Großbaum, dabei mind. 5 verschiedene Baumarten gemäß Artenliste vorsehen. Die Anpflanzung hat unregelmäßig zu erfolgen.
- Umgrenzend ist die Fläche mit Strauchwerk laut Artenliste abzapflanzen.

3. Private Grünflächen

Die Parzellen die das geplante Baufeld südlich, östlich und westlich begrenzen schließen mit einem mindestens 3,0 m breiten Grünstreifen mit Bepflanzung ab. Die Bepflanzung wird als lose Strauchhecke mit Großgrün nach Artenliste bepflanzt.

Alle Grundstücke sind je 250 m² angefangene Grundstücksfläche mit mind. 1 standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.

Der Pflanzabstand der Bäume sollte mind. 10 m betragen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

In folgender Tabelle werden die Eingriffe und die dafür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriff

- Überbauung u. Teilversiegelung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Ausgleich/Ersatz

- Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen
- Renaturierung von Flächen im unbebauten Bereich
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume
- Räumliche Abschirmung des Baugebietes
- Aufwertung des Grabenverlaufs mit Nachpflanzungen

Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, daß die zu erwartenden funktionellen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen durch konkrete Maßnahmen zu mindern.

Die Baukörpermasse soll in ihrem Erscheinungsbild verträglich und der Übergang zur freien Natur gestaltet werden.

Für alle Pflanzungen werden ausnahmslos einheimische Gehölze verwendet.

Flächenbilanzierung nach Biotopwerten für die geplante Nutzung

Größe des Baufeldes

25.490 m²

Bestand

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------|---|----------|
| Parkfläche, beschottert | 4.077 m ² x 0,1 | = | 408 BWP |
| Parkfläche, Rasen | 1.944 m ² x 0,2 | = | 389 BWP |
| öffentliches Grün | 3.173 m ² x 0,5 | = | 1587 BWP |
| Ackerfläche | 16.296 m ² x 0,3 | = | 4889 BWP |
| | | | ----- |
| | | | 7273 BWP |

Planung

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|---|----------|
| Straßen/Fußwege gepflastert | 2.835 m ² x 0,1 | = | 284 BWP |
| öffentliches Grün | 3.538 m ² x 0,5 | = | 1769 BWP |
| Einzelgrün | 20 m ² x 0,8 | = | 16 BWP |
| bebaute Flächen | 7.219 m ² x 0,0 | = | 0 BWP |
| Befestigte Flächen, gepflastert | 1.050 m ² x 0,1 | = | 105 BWP |
| Hausgarten | 10.828 m ² x 0,4 | = | 4331 BWP |
| | | | ----- |
| | | | 6505 BWP |

| | |
|----------------------|----------|
| Bilanzierung Bestand | 7273 BWP |
| Bilanzierung Planung | 6505 BWP |
| Defizit | 768 BWP |

Das Defizit der Biotopwert-Bilanzierung ist außerhalb des Baufeldes auszugleichen.

Fläche mit Festsetzungen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 Bau GB)

$$1518 \text{ m}^2 \times 0,6 = 911 \text{ BWP}$$

| | |
|--------------------|---------|
| Defizit Bilanz | 768 BWP |
| Ausgleichsmaßnahme | 911 BWP |

Verbesserung 143 BWP

Zu diesem Zweck wird die östlich des Plangebietes bis zu den vorhandenen Kleingärten verbleibende Fläche des gemeindeeigenen Flurstückes 315/14 angelegt.



Olw 10/06