

Gemeinde Kretzschau (Burgenlandkreis)
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5
„Wohngebiet am Kretzschauer See“ gemäß § 10 a BauGB

1. Ziele der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Kretzschau hat das Ziel, im Plangebiet zur Beseitigung dort bestehender städtebaulicher Missstände (ungenutzte Erholungsbauten, brach liegende Freiflächen, unzureichende Erschließung) und zur Befriedigung des im (in paralleler Aufstellung befindlichen) Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst dargestellten und mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle abgestimmten Wohnbaustandortes den bestehenden Wohnungsbedarfs am Standort „Wohngebiet am Kretzschauer See“ abzudecken und das Plangebiet bauplanungsrechtlich zu sichern. Die bestehenden Nachfragen nach Baugrundstücken können im vorhandenen Gebäudebestand von Kretzschau nicht abgedeckt werden.

Folgende **Ziele** werden mit dem B-Plan angestrebt:

- Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände (ungenutzte Erholungsbauten, brach liegende Freiflächen, unzureichende Erschließung)
- Nachnutzung und bauliche Verdichtung eines städtebaulich integrierten Standortes
- bauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes
- verträgliche Einbettung der künftigen maßstäblichen Quartiersstruktur sowie der geplanten Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung
- Entwicklung einer veränderten städtebaulichen Ordnung inkl. der Sicherung der Erschließung
- Entwicklung eines maßstäblichen und durchgrünten Wohnstandortes
- maßvolle bauliche Weiterentwicklung der überwiegend umgebenden Wohnnutzungen
- wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Verkehrs- sowie stadtechnischer Infrastruktur sowie dadurch Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen in peripheren Ortslagen
- Minimierung geplanter Erschließungsmaßnahmen
- Unterbindung/Minderung der allgemeinen Abwanderungstendenzen junger Menschen in der Familiengründungsphase in diesem ländlichen Raum durch Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für diese spezifische Bevölkerungsgruppe unweit von Standorten der Grundschule und der Kindertagesstätte sowie von Sport- und Spieleinrichtungen
- Realisierung des sich ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses

2. Verfahrensablauf

Zur Erlangung von Bauplanungsrecht erfolgte gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) die Durchführung eines B-Plan-Verfahrens.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Kretzschau am 22.03.2013
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Forstkurier der Verbandsgemeinde am 19.07.2016
- Erstellung des Entwurfs vom 19.07.2016 für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- Beschluss des Gemeinderates Kretzschau am 10.08.2016 zum Entwurf vom 19.07.2016 sowie zur Beteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Forstkurier der Verbandsgemeinde am 06.09.2016

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch die öffentliche Auslegung zwischen dem 07.09.2016 und 07.10.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch Anschreiben vom 06.09.2016
- Erstellung des Entwurfs vom April 2017 für die Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Kretzschau am 10.05.2017 zum Entwurf vom April 2017
- Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.05.2017 und zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB im Forstkurier der Verbandsgemeinde am 27.05.2017
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom April 2017 zwischen dem 07.06.2017 und 07.07.2017.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom April 2017 durch Anschreiben vom 21.06.2017
- Erstellung des 2. Entwurfs vom 10.01.2018 für die erneuten Beteiligungen gemäß § 4a (3) BauGB
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Kretzschau am 17.01.2018 zum 2. Entwurf vom 10.01.2018
- Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 17.01.2018 und zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a (3) BauGB im Forstkurier der Verbandsgemeinde am 27.01.2018
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB durch die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs vom 10.01.2018 zwischen dem 05.02.2018 und 06.03.2018.
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf vom 10.01.2018 durch Anschreiben vom 29.01.2018
- Erstellung der Planzeichnung und der Begründung zum 20.03.2018 für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat Kretzschau am 11.04.2018
- Satzungsbeschluss vom Gemeinderat Kretzschau am 11.04.2018 zum B-Plan vom 20.03.2018. Die Begründung mit dem Umweltbericht vom 20.03.2018 wurde gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Erstellung des B-Planes erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die einzelnen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungsintensitäten ermittelt:

- Schutzgut Boden und Fläche → hoch
- Schutzgut Wasser → mittel
- Schutzgut Klima/Luft → gering - mittel
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Biodiversität → mittel
- Schutzgut Landschaft → gering - mittel
- Schutzgut Mensch → gering - mittel
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter → gering

Herauszuheben sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen sowie Biodiversität“. Hinsichtlich des Bodens ist eine Neuversiegelung von ca. 0,33 ha möglich. Für Tiere und Pflanzen ergibt sich durch die Planung ein Lebensraumzug auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,33 ha.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen werden innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs die Anlage einer straßenbegleitenden

Laubbaumreihe sowie die Ergänzung des Ufergehölzsaumes des das Gebiet nach Süden begrenzenden Thierbachs geplant. Zur Erfüllung des verbleibenden Kompensationsbedarfs erfolgt außerhalb des Plangebietes, in der Gemarkung Döschwitz, Ortslage Kirchsteitz, der Umbau einer später nicht mehr genutzten Trafostation zu einem Artenschutzurm.

Zudem ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei Realisierung der im Plangebiet zulässigen Bebauung ein Konzept umzusetzen, welches eine Bauzeitenregelung sowie die Überprüfung der Bestandsgebäude und Gehölzbestände auf einen Besatz durch Vögel, Fledermäuse sowie Amphibien umfasst. Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind im Zeitraum 30. September bis 01. März durchzuführen. Weiterhin sind im räumlichen Zusammenhang mit den zulässigen Vorhaben 15 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen anzubringen.

Unter der Voraussetzung der Realisierung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine umweltverträgliche Gestaltung der im Plangebiet zulässigen Vorhaben.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

In über 2/3 der abgegebenen Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die Planung geäußert bzw. die Belange der beteiligten Behörden oder Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.

Bei knapp 1/3 der eingegangenen Stellungnahmen sind die Belange der beteiligten Behörden oder Träger öffentlicher Belange durch die Planung berührt. Diese Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

Nur bei 4 Stellungnahmen wurden in der Planung wenige aufgeführte Belange nicht berücksichtigt.

In einer Stellungnahme wird in Verbindung mit der Schaffung von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen von Gebäuden hingewiesen auf eine dauerhafte Verfügbarkeit der Feuerwehr über die dazu erforderlichen Rettungsgeräte und eine entsprechende personelle Stärke. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein zweiter Rettungsweg baulich abzusichern. Dieser Stellungnahme wurde in der Planung nicht entsprochen, da für die Ausstattung und die personelle Besetzung der Feuerwehr im BauGB keine Ermächtigungsgrundlage für solche Festsetzungen im B-Plan vorhanden ist. Die bauliche Absicherung des zweiten Rettungsweges ist im Zuge von einzureichenden Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen vorzusehen. Das Sachgebiet Brandschutz der Verbandsgemeinde hat bestätigt, dass erforderliche Rettungsgeräte und die notwendige personelle Stärke der Feuerwehr vorhanden sind.

Eine andere Stellungnahme wies darauf hin, bei einer möglicherweise beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers in den Baugrundstücken den vorhandenen oberflächennahen Grundwasserstand zu beachten. Da auf Grund der im vorliegenden Baugrundbericht vom Ingenieurbüro TBV vom 14.11.2017 nachgewiesenen Bodenbeschaffenheit mit einem Auftreten von Grund-, Stau- und Schichtenwasser bis zur Oberfläche zu rechnen ist, ist im Plangebiet weder die Versickerung von Niederschlagswasser noch eine Errichtung von Kellern vorgesehen worden. Zudem erfolgte für das Plangebiet eine Kennzeichnung, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, wo bei Baumaßnahmen ein Schutz gegen drückendes Grundwasser vorzusehen ist.

In einer Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass Bepflanzungen entlang des südlich tangierenden Thierbaches grundsätzlich einseitig, zur Vermeidung von Unterhaltungsmehrkosten nur auf der straßenabgewandten Bachseite, erfolgen sollen. Dieser Stellungnah-

me konnte in der Planung nur insofern gefolgt werden, indem auf der straßenabgewandten Seite des Thierbaches, in den Bereichen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, Bepflanzungen festgesetzt wurden. Auf der straßenzugewandten Seite des Thierbaches konnten keine Festsetzungen getroffen werden, da sich diese Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes befinden.

Letztendlich wurde in einer Stellungnahme ausgesagt, dass keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung vorhandener elektrischer Versorgungsanlagen geplant sind. Im Zuge der geplanten städtebaulichen Neuordnung ist innerhalb des Plangebietes der umfassende Neuaufbau des Stromnetzes unerlässlich. Dazu sind Stilllegungen und Umverlegungen von Leitungen sowie der Rückbau von Leitungsmasten notwendig.

Seitens der Öffentlichkeit wurde zu den Planentwürfen keine Stellungnahmen abgegeben.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Standorte wurden hinsichtlich einer möglichen Bebauung im Zuge des B-Plan-Verfahrens nicht überprüft, da dies bereits auf der Ebene der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanung für die Verbandsgemeinde in intensiver Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgt ist und im aktuellen Stand des neuen Flächennutzungsplanes (gemäß dem Feststellungsbeschluss vom 06.12.2017) für das Plangebiet die Darstellung als „Wohnbaufläche in Planung W 3a“ vorgenommen wurde.

Zudem sind im Hauptort Kretzschau keine Flächen bekannt, die so umfangreich städtebauliche Missstände (ungenutzte, teilweise marode Erholungsbauten, brach liegende Freiflächen, unzureichende Erschließung) aufweisen, die beseitigt werden müssten.

Für den Wohnstandort spricht insbesondere, dass er städtebaulich integriert und stadtech-nisch und verkehrlich gut angebunden ist. Zudem wird durch die künftige Bebauung ein besserer baulicher Siedlungszusammenhang zwischen der umliegenden vorhandenen Bebauung erzeugt. Zu den umgebenden überwiegenden Wohnnutzungen entstehen durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes keine Nutzungskonflikte.

Auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeit bestehen in der Gemeinde in unmittelbarer Nähe der geplanten Eingriffe keine Alternativen. Das Plangebiet wurde bereits siedlungsähnlich genutzt. Es bestehen Vorbelastungen der Schutzgüter durch die vorhandenen Bebauungen und Wege.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Kretzschau am 11.04.2018 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB rechtskräftig.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

Gera, 16.04.2018

(kretzschau-kretzschauer see-zuserkl-16-04-18-erg-24-04-18)



Anemone Just
Bürgermeisterin
Gemeinde Kretzschau