

**Gemeinde Kretzschau**

---

**Bebauungsplan Nr. 5**  
**„Wohngebiet am Kretzschauer See“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**

Entwurf

Stand 04/2017

---

Erarbeitet von:

ECW GmbH  
Lassalleweg 49  
06667 Weißenfels

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
1.1 Erfordernis	3
1.2 Planungsrecht	4
1.3 Ziel des Bebauungsplanes	5
1.4 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes	6
1.5 Grenzen	6
1.6 Einordnung im Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
1.7 Planungsgrundlage	7
1.8 Baugrundbeschaffenheit	7
<b>2. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
3.1 Trinkwasserversorgung	9
3.2 Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Elektroenergieversorgung	9
3.4 Telekommunikation	9
3.5 Abfallentsorgung	9
3.6 Gasversorgung	10
3.7 Löschwasserversorgung	10
<b>4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1 Grundflächenzahl	11
4.2.2 Geschossflächenzahl	11
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse	11
4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	12
4.3 Bauweise	12
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.5 Nebenanlagen	12
4.6 Flächenversiegelung	12
4.7 Niederschlagswasser	12
<b>5. Erläuterungen zur Grünordnung</b>	<b>13</b>
5.1 Anlass und Aufgabenstellung	13
5.2 Bewertung und Konfliktanalyse	13
5.3 Zustand und geplante Minimierungsmaßnahmen	13
5.4 Kompensationsmaßnahmen	15
5.5 Hinweise zu Gehölzpflanzungen	17
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>18</b>

## **1. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1.1 Erfordernis**

Das vorgesehene allgemeine „Wohngebiet am Kretzschauser See“ liegt im Bereich der ehemaligen Bungalowsiedlung Kretzschau am See. Das Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die meisten Bungalows stehen leer, sechs Bungalows werden genutzt. Im Rahmen des B-Planes soll auch für die sechs Gartennutzer rechtliche Sicherheit geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kretzschau hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Gemeinde Kretzschau wurde durch die

Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst

Zeitzer Straße 15

06722 Droyßig

für die Mitgliedsgemeinde Kretzschau

an die

ECW

unabhängig beratende und planende Ingenieurgesellschaft mbH

Lassalleweg 49

06667 Weißenfels

in Auftrag gegeben.

Eine Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Verbandsgemeinde und speziell der Gemeinde Kretzschau ist dringend erforderlich. Im Gegenzug zur Rückplanung nicht benötigter Bauflächen sollen bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Wohngebiete entwickelt werden. Um ein solches handelt es sich am Kretzschauer See. Auf Grund der günstigen Lage (unmittelbare Nähe des Sees) kann hier ein Wohngebiet mit hoher Attraktivität geplant und errichtet werden.

Die Gemeinde hat eine gewisse Vorsorgepflicht gegenüber ihren Einwohnern. Die Nachfrage nach Wohnbaustandorten kann in Kretzschau nicht allein durch Baulücken im Sinne von § 34 BauGB abgedeckt werden. Die am See geplante Baufläche ist bezogen auf ihre Größe und städtebauliche Einordnung dem Bedarf angemessen. Es gibt dafür bereits eine große Zahl an Bauinteressenten. Für ortsverbundene Bürger können hier entsprechend größerer Wohnflächen- und Wohnungsqualitätsansprüche zeitgemäße Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden

Die Ortslage Kretzschau verfügt nach Droyßig über die meisten Einwohner im Verbandsgemeindegebiet und profitiert neben der verkehrstechnisch und landschaftlich günstigen Lage von der Nähe zum Grundzentrum Droyßig und zum Mittelzentrum Zeitz. Die Funktion als Wohnstandort tritt dadurch zunehmend in den Vordergrund; Kretzschau kann relativ stabile Einwohnerzahlen verzeichnen. Das neue Wohngebiet soll das benachbarte Grundzentrum Droyßig in der Funktion als Wohnstandort unterstützen und dadurch die bestehende Kultur- und Infrastruktur in ihrer Auslastung stärken.

## **1.2 Planungsrecht**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet am Kretzschauer See“ erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bauordnung Land Sachsen – Anhalt ( BauO)
- Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG)

Den Kommunen muss gemäß Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu

regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommunen unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. Art. 28 Abs. 2 GG.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie anderen Landesgesetzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet am Kretzschauer See“ als Fläche für Wohnbebauung hat der Gemeinderat der Gemeinde Kretzschau in seiner Sitzung am 16.01.2013 mit Beschluss-Nr. 168/01/2013 eingeleitet.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, in welchem das Gebiet als Entwicklungsfläche W3a integriert ist, wird derzeit erstellt (Verfahrensstand: Abwägung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken).

### **1.3 Ziel des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Gelände der Bungalowsiedlung geschaffen werden.

Derzeit werden noch einige Bungalows als Gartengrundstücke genutzt. Um hier die künftigen Nutzungsmöglichkeiten klar zu regeln und Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird der B-Plan erstellt.

Das künftige Wohngebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Straße Dorflage erschlossen. Das künftige Wohngebiet liegt im Dorfverband.

In Anpassung an das bisherige Ortsbild wird die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Im Wohngebiet werden auch die nach BauNVO zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Inhaltlich ist die Erschließung eines Baugebietes für eine vorwiegende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geplant. Es soll eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf den Grundstücken erfolgen. Diese fügt sich aufgrund der nördlich, westlich und südlich benachbarten Bebauung in das Ortsbild ein. Die bisherigen Bebauungslücken werden geschlossen. Mit dem Abriss der ehemaligen Bungalows wird ein städtebaulicher Missstand im Ortskern beseitigt.

## **1.4 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich in Kretzschau, Ortslage Altgroitzschen, angrenzend an den Kretzschauer See.

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich vorrangig auf derzeit als Erholungsfläche genutzten Flächen. Die im Bebauungsplan gefasste Fläche ist ein ehemaliges Bungalowdorf aus DDR-Zeiten. Aus dieser Zeit stammt auch eine - heute inaktive - Kläranlage.

Da das gesamte Gebiet seit vielen Jahren als Erholungsfläche genutzt wird, befinden sich Siedlungsstrukturen wie Wege, Kläranlage und Bungalows auf diesem Gebiet. Ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

## **1.5 Grenzen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Kretzschau, Flur 7: Flurstücke 12/5, 13/3, 16/3, 27/6, 31, 121 (teilweise), 122 (teilweise), 390/12, 393/12, 394/12, 395/12, 396/12, 397/12, 398/28, 399/28, 400/28 und 402/28.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha und wird umgrenzt

- im Norden durch vorhandene Bebauung (Flst. 12/2 - entlang der Zaunanlage, Flst. 12/3, 12/4, 27/5, 27/4),
- im Osten durch den Gehweg (Flst. 122),
- im Süden durch den Thierbach (Flst. 473/38),
- im Westen durch die Erholungsfläche und entlang der Zaunanlage (Flst. 121).

Das Baugebiet misst in der Nord-Süd-Ausdehnung ca. 140 m und in der Ost-West-Ausdehnung ca. 90 m.

## **1.6 Einordnung im Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, deren Mitgliedsgemeinde die Gemeinde Kretzschau ist, erfolgt derzeit die Neuaufstellung des FNP. Ziel des FNP ist es, zukunftsfähige Ortslagen in ihrer Eigenentwicklung zu unterstützen.

Der B-Plan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes entspricht diesem FNP-Entwurf.

Für den Fall, der Bebauungsplan soll vor In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes Rechtskraft erlangen, würde er der Genehmigung durch das Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde bedürfen.

## 1.7 Planungsgrundlage

- Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsangaben als Kartengrundlage, erstellt vom Vermessungsbüro Eisenschmidt, Teuchern, im August 2013
- Gemeinderatsbeschluss vom 16.01.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Kretzschau mit Beschluss-Nr. 168/01/2013
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeiter Forst

Der Bebauungsplan wird nach den Vorgaben des BauGB, der BauNVO und der PanzV ausgeführt.

## 1.8 Baugrundbeschaffenheit

### Bergbau /Geologie/Hydrogeologie

Die westlichen Planungsareale liegen innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasseranstiegs (Tagebaurestloch Kretzschau).

Insbesondere im Südteil des Bebauungsplangebietes ist mit einem Grundwasserspiegel zu rechnen, der weniger als 2 m unter Gelände liegt. Zu beachten ist der oberflächennahe Grundwasserstand auch bei Versickerung des Regenwassers. Die Empfehlungen des DWA-Regelwerkes A 138 (neben der geeigneten Durchlässigkeit des Untergrundes ist ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand – MHGW - von 1 m zu gewährleisten) sind einzuhalten.

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

### Kampfmittel

Es handelt sich insgesamt um Kampfmittelverdachtsflächen handelt. Vor geplanten Baumaßnahmen bzw. erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich sind entsprechende Einzelanfragen zu Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln erforderlich

## **2. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die Dorflage in Kretzschau vorgesehen. Die von der Dorfstraße neu abzweigende Erschließungsstraße (Planstraße A) führt durch das Wohngebiet. Die Planstraße A wird 5,00 m breit, für die Bauklasse 1 ausgelegt, bituminös befestigt. Diese Ausbaubreite ermöglicht den Begegnungsfall PKW/PKW bzw. PKW/LKW bei geminderter Geschwindigkeit. Weiterhin wird die Planstraße B mit  $b = 3,50$  m zu den Grundstücken im nördlichen Teil hingeführt, mit Parkmöglichkeit für PKW der Anwohner. Die Straßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden.

Am Ende der Planstraße B ist eine Bewegungsfläche für Feuerwehr und Rettungskräfte (Abmaße ca. 12 mal 7 m) vorgesehen.

Die geplanten Zufahrten sind insbesondere bezüglich ihrer Breite und der Kurvenradien so zu gestalten, dass Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich sind. Eine Überbauung der ausgewiesenen Grünflächen zur Absicherung der Grundstückszufahrt ist im baulichen notwendigen Umfang zulässig (Maximale Breite der Zufahrt von 6,00 m je Grundstück).

Es wird eine fußläufige Verbindung von der Planstraße A zum See in Form eines zwei Meter breiten Fußweges vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen soll über den anliegenden Thierbach entwässert werden.



### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Midewa GmbH, NL Saale - Weiße Elster.

#### **3.2 Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung wird durch den Abwasserzweckverband Weiße Elster - Haselbach/Thierbach gesichert. Ein Schmutzwasseranschluss liegt auf dem Grundstück an, darüber kann das Schmutzwasser in das Ortsbestandsnetz eingeleitet werden.

Es ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück geplant. Ob die Regenwasserentsorgung der Grundstücke über Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann, muss über ein Baugrundgutachten geklärt werden. Das Regenwasser der Straße wird über einen Regenwasserkanal in den Thierbach eingeleitet. Die Fläche für den Regenwasserkanal wird im Plan mit Leitungsrechten ausgewiesen.

#### **3.3 Elektroenergieversorgung**

Die Erschließung mit Elektroenergie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Diese ist Leitungsnetzbetreiber im Versorgungsbereich der enviaM. Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.

#### **3.4 Telekommunikation**

Die Anschlüsse für die Telekommunikation werden in Altgroitzschen durch die Deutsche Telekom AG erbracht. Im Planungsbereich befinden sich bisher keine Telekommunikationslinien. Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut, Erweiterungen sind mit entsprechendem Vorlauf realisierbar.

#### **3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR. Am Anfang der Planstraße B (Stichstraße) wird ein Stellplatz für Müllcontainer entstehen, um eine Entsorgung der dort anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.

### **3.6 Gasversorgung**

Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG besteht Interesse an der Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Erdgas.

### **3.7 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVGW Richtlinie Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Da das durch die MIDEWA nicht sichergestellt werden kann, wird der See zur Löschwasserversorgung herangezogen (Errichtung einer Entnahmevorrichtung).

## **4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bauplanungsentwurf setzt für den gesamten Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO fest. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen.

Um auch dem Schutzanspruch des „Allgemeinen Wohngebietes“ gerecht zu werden, wurde von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht, um die allgemein zulässigen Anlagen einzuschränken.

In diesem allgemeinen Wohngebiet sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe des nicht störenden Gewerbes.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Läden die der Versorgung des Gebietes dienen,
- nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gewünschte überwiegende Nutzung für die Ein- und Mehrfamilienhausbebauung kann als Grund für die Einschränkung angeführt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Punkt Natur und Landschaft erläutert.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet gemäß BauNVO § 16 (1) mit 0,4 festgeschrieben.

#### **4.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet gemäß BauNVO § 16 (1) mit 0,6 festgeschrieben.

#### **4.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Geschossigkeit: maximal zwei Vollgeschosse.

#### **4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet gemäß BauNVO § 16 (4) mit 10,0 m festgeschrieben. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zu Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Als Firsthöhe gilt die Firstlinie der äußeren Dachhaut.

Bezugspunkt ist die anliegende Straßenoberfläche der Planstraße mittig vor dem Grundstück.

#### **4.3 Bauweise**

Gebäude dürfen als offene Bebauung als Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen innerhalb der Baufenster festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, sie kennzeichnen die Flächen, die entsprechend der zulässigen GRZ und GFZ überbaut werden darf.

#### **4.5 Nebenanlagen**

Carports, Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

#### **4.6 Flächenversiegelung**

Die Flächenversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind wasser-durchlässig (z. B. Rasengittersteine, in sandverlegtes breittufiges Pflaster, wassergebundener Kiesdecke) herzustellen.

#### **4.7 Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des unbelasteten anfallenden Niederschlagswassers kann auf den Grundstücken (vorbehaltlich des Baugrundgutachtens) über verschiedene Wege erfolgen:

- Speicherung zur Nutzung als Brauchwasser,
- dezentrale Versickerung auf den Grundstücken selbst.

Die Speicherung des unbelasteten, anfallenden Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung dient dem Natur- und Wasserhaushalt in positiver Weise.

## **5. Erläuterungen zur Grünordnung**

### **5.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Neben den bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Punkten ist es erforderlich, auch die grünordnerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Die Aufnahme der umweltrelevanten Belange in die Abwägung gemäß §1 a BauGB und die Verankerung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §21 BNatschG sind hierfür Grundlage. Diesen gesetzlichen Regelungen wird mit dieser Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzung) Rechnung getragen.

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird die „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ herangezogen.

Nach Bestanderhebung und -bewertung erfolgt aufgrund dieser Ergebnisse eine Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe. Daraus wiederum werden textliche und planerische Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen und der Eingriffsvermeidung dienenden Maßnahmen entwickelt.

### **5.2 Bewertung und Konfliktanalyse**

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich vorrangig auf derzeit als Erholungsfläche genutzten Flächen. Die im Bebauungsplan gefasste Fläche ist ein ehemaliges Wohngebiet am Kretzschauer See aus DDR-Zeiten. Ziel ist die Integration eines Teils der vorhandenen 6 Bungalows in das planerische Gesamtkonzept.

Da das gesamte Gebiet seit vielen Jahren als Erholungsfläche genutzt wird, befinden sich Siedlungsstrukturen wie Wege, Kläranlage und Bungalows auf diesem Gebiet. Das Baugebiet wird umgrenzt in der näheren Umgebung durch Bebauung, im Süden durch den Thierbach und im Osten durch eine Erholungsfläche.

### **5.3 Zustand und geplante Minimierungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Baumaßnahme wird ein Grünstreifen von 5,0 m (private Grünfläche) entlang des Thierbaches und entlang des Gehweges (öffentliche Grünfläche) von Eingriffen verschont bleiben. Die Bäume und der Bewuchs in diesem Bereich werden als Bestand erhalten.

Die Fläche ist geprägt von Grünfläche mit Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von 10 - 40 cm. Dabei sind einheimische Bäume wie Esche, Ahorn, Fichte, Lärche und Birke vertreten sowie Bäume aus Hausgärten wie Obstbäume, Holunder und Thuja. Große Rasenflächen, durchsetzt mit Siedlungsanlagen prägen das Bild.

Bei der Bewertung wird von einem Mittelwert für Gartenanlagen von 6 Wertpunkten (WP) und sonstigen Grünanlage von 10 WP, also im Mittel von 8 WP ausgegangen.

Die öffentliche Grünfläche (5 m Streifen entlang des Gehweges) und der 5 m Streifen entlang des Baches werden während der Baumaßnahmen in ihrem Bestand erhalten.

Minimierungsmaßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes dienen, sind vorgesehen.

- Flächensparende Erschließungsstraße  $b = 5,00$  m und eine verkehrsberuhigte Zone.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und der Grundstückszufahrten.
- Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung von Begrünung auf privaten Flächen, öffentlichen Flächen und entlang der Planstraße A.

Gesamtfläche im Geltungsbereich des B-Planes  $13.379 \text{ m}^2$ .

Flächen, die bei der Maßnahme unberührt bleiben, werden herausgerechnet.

-private Grünfläche entlang des Baches	520 m <sup>2</sup>
-private Grünfläche entlang des Gehweges	560 m <sup>2</sup>
	-----
	1.080 m <sup>2</sup>

zu betrachtende Gesamtfläche:  $13.379 \text{ m}^2 - 1.080 \text{ m}^2 = 12.299 \text{ m}^2$  Gesamtfläche:  $12.299 \text{ m}^2$ .

	Fläche m <sup>2</sup>	Bestand	Bio- topwert (WP/m <sup>2</sup> )	Summe -WP
BW	1.101	Gebäude u. bauliche Anlagen	0	0
VSB	1.149	Straße - Asphalt	0	0
VWB	108	Schotter, unbefestigter Weg	3	324
PYY+AKE	9.941	sonst. Grünanlage + Kleingarten	8	79.528
	12.299			<b>79.852</b>

Es sind 79.852 Punkte auszugleichen.

#### 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Das künftige Baugebiet wird im Bereich vorhandener Bebauung realisiert. Die Kompensationsmaßnahmen beziehen sich auf den gesamten Naturhaushalt der Flora und Fauna. Es werden Ausgleichspflanzungen innerhalb und außerhalb des Baugebietes angestrebt.

Es werden nachfolgende Pflanzflächen angelegt (Lage siehe B-Plan), die dann in der Eingriffsbilanz erfasst werden.

- A1 10 Erlen entlang des Baches ( private Grünfläche )  
(mit anrechenbarer Kronenfläche von je 16 m<sup>2</sup>, Abstand 8 m, 10 Stück, anrechenbare Fläche 10 x 16 = 160 m<sup>2</sup> ),
- A2 Baumreihe entlang des Gehweges - überwiegend einheimischen Arten (mit anrechenbarer Kronenfläche von je 12 m<sup>2</sup>, Abstand 8 m, 10 Stück, anrechenbare Fläche 11 x 12 = 132 m<sup>2</sup> ) ( private Grünfläche ),
- A3 Grünfläche entlang der Planstraße A und B abzüglich Zufahrten  
Scherrasen 252 - 18 x 6 x 0,5 m = 198 m<sup>2</sup>
- A4 Baumreihe entlang der Planstraße A 22 Stück – 18 m Zufahrt überwiegend einheimischen Arten (private Grünfläche),  
(mit anrechenbarer Kronenfläche von je 16 m<sup>2</sup>, Abstand 8 m, 22 Stück anrechenbare Fläche 22 x 10 = 220 m<sup>2</sup>).
- A5 Pflanzfläche, keine Bäume und Sträucher zulässig, Fläche mit Leitungsrechten für Regenwasserkanal  
Grünfläche Scherrasen - 51 m<sup>2</sup>

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 dürfen maximal 40 % der Grundfläche eines jeden Grundstückes bebaut werden. Daraus ergeben sich die Flächenzahlen und werden so zum Ansatz gebracht. Grundstücksfläche 10.643 m<sup>2</sup>, davon 40 % sind 4.252 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche.

(12.299 - 1.187 (Verkehrsfläche) - 251 (Straßenbegleitgrün) - 220 ( A4 ) = 10.643 m<sup>2</sup>).

	Fläche m <sup>2</sup>	Planung Ausgleich und Ersatz	Biotopwert (WP/m <sup>2</sup> )	Summe -WP
VSB	1.187	Verkehrsfläche	0	0
GSB	249	A 3 / A5 Scherrasen	7	1.743
BW	4.252	Gebäude u. bauliche Anlagen	0	0
GSB	6.386	Scherrasen-Grundstücksfläche	7	44.707
HAC	220	A4 Allee aus überwiegend einheimische Arten	11	2.420
	12.299			<b>48.870</b>

zusätzlicher Ausgleich der Flächen A1 und A2 - Flächen bleiben erhalten - zusätzliche Pflanzungen

	Fläche m <sup>2</sup>	Planung Ausgleich und Ersatz	Biotopwert (WP/m <sup>2</sup> )	Summe -WP
HEC	160	A1 Erlen	13	2.080
HAC	120	A 2 Baumreihe entlang des Gehweges aus überwiegend einheimischen Arten	9	1.080
				<b>3.160</b>

<u>WP Bestand</u>		<u>79.852</u>
WP geplant	-	48.870
WP geplant	-	3.160
<u>WP Defizit</u>	-	<u>27.822</u>

Im Zusammenrechnen des Bestandes gegenüber den geplanten Maßnahmen ergibt sich eine Negativbilanz von **27.822** Punkten.

Der Minusbestand ist auszugleichen. Hierzu ist eine Streuobstwiese bzw. Strauch- Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten als Ausgleich geplant.



Es muss ein städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde, Burgenlandkreis und gegebenenfalls dem Eigentümer geschlossen werden, um die dafür erforderlichen Flächen zu sichern. Die geplante Ersatzmaßnahme „Pflanzung von Erlen entlang des Baches“ wurde mit dem Unterhaltungspflichtigen des Thierbaches, dem Unterhaltungsverband „Weiße Elster“, abgestimmt. Die Gemeinde wird die Flächen für die Ausgleichspflanzungen zur Verfügung stellen. Die Abstimmung über die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises.

Eine Alternative zur Anlage einer Streuobstwiese bzw. Strauch-Baumhecke zur Deckung des Defizites bildet die Umnutzung einer ehemaligen Trafostation in Kirchsteitz als Artenschutzurm. Hierzu ist eine Regelung mit dem jetzigen Eigentümer des Gebäudes zu treffen und die Ausstattung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises abzustimmen.

## 5.5 Hinweise zu Gehölzpflanzungen

Folgende Gehölze sind für die Bepflanzung im Baugebiet geeignet:

### a) Bäume I. Wuchsordnung

<i>Acer plantoides</i>	(Spitz-Ahorn )
<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Tilla cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Tilla platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Berg-Ulme)

### b) Bäume II. Wuchsordnung

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Pyrus communis</i>	(Wild-Birne)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

### c) Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rhamnus catharticus</i>	(Kreuzdorn)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)

Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
d) Streuobswiese	
Malus domestica	(Apfel) Schöner von Boskoop.
Prunus avium	(Süßkirsche) Große Schwarze Knorpelkirsche
Pyrus communis	(Birne) Köstliche von Charneu

## 6. Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde von der Firma Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation, Weißenfels, bereits im Mai 2014 erstellt und 2016 aktualisiert.