

Gemeinde Kretzschau
(Burgenlandkreis)

Bebauungsplan Nr. 5
(mit integriertem Grünordnungsplan)

„Wohngebiet am Kretzschauer See“

Teil 1:

Städtebau

**Begründung zum 2. Entwurf
zu den
erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit,
der Behörden und Träger öffentlicher
Belange
gemäß §§ 4a (3) BauGB**

Planverfasser:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Straße 3
07548 Gera

Gera, 10.01.2018

(kretzschau-kretzschauer see-2.entw.-10-01-18-erg2-29-01-18)



Inhaltsverzeichnis

	Seite
PRÄAMBEL	
1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung.....	3
1.2 Räumliche Geltungsbereiche	3
1.3 Vorhandene Nutzungen.....	4
1.4 Vorhandene Topografie	4
1.5 Vorhandene Technische Erschließung.....	4
1.6 Vorhandene Verkehrserschließung.....	5
1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse	5
1.8 Denkmalschutz.....	6
1.9 Baugrund.....	6
1.10 Kampfmittelverdacht	7
1.11 Bergbau.....	7
1.12 Vorhandene naturräumliche Ausstattung/vorhandene Grün- und Freiflächen.....	7
2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE BEDARFSUMFANG DER PLANUNG	8
2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	9
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGS-BINDUNGEN.....	11
4.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.....	11
4.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	11
5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG.....	12
5.1 Städtebauliches Konzept.....	12
5.2 Ver- und Entsorgungskonzept.....	13
5.3 Nutzungskonzept	14
5.4 Verkehrskonzept	15
5.5 Konzept Bodenordnung.....	16
5.6 Grünordnerisches Konzept	16
6. FESTSETZUNGEN:.....	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4 Verkehrsfläche.....	19
6.5 Grünflächen	20
6.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	20
6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
6.8 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.....	20
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
6.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	21
6.11 Örtliche Bauvorschriften.....	22



7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	22
8.	GRÜNORDNUNG / BERÜCKSICHTIGUNG DER NATUR- SCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	23
8.1	Ausgangssituation.....	23
8.2	Rechtliche Grundlagen / Methodisches Vorgehen.....	23
8.2.1	Rechtliche Grundlagen.....	23
8.2.2	Methodisches Vorgehen.....	24
8.3	Aktueller Zustand des Plangebietes.....	25
8.4	Konfliktanalyse.....	29
8.5	Abarbeitung der Eingriffsregelung.....	30
8.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	30
8.5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	32
8.5.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	35
9.	FLÄCHENBILANZ.....	37
10.	ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN.....	37
11.	QUELLENVERZEICHNIS	39

1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Ortslage Altgroitzschen der Gemeinde Kretzschau, ca. 50 m östlich des Kretzschauer Sees. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohngebiete sowie kleingliedrige Gehölz-, Wald- sowie Grünflächen. Etwa 200 m nördlich des Plangebietes ist ein Badeplatz des Kretzschauer Sees vorhanden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer „Thierbach“.

Durch die ca. 500 m südlich verlaufende Bundesstraße B 180 besitzt das Plangebiet auch eine verkehrsgünstige Lage.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,32 ha und wird umgrenzt

- im Norden/Nordosten durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 13/ 3 und 12/5
- im Osten in der Nähe des Gehweges der Straße „Dorflage durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 27/6,394/12, 400/28, 396/12 und 402/28“



- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 31,
- im Westen entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 31 sowie der Zaunanlage im Flurstück 121

Das Baugebiet misst in der Nord-Süd-Ausdehnung ca. 180 m und in der Ost-West-Ausdehnung ca. 95 m.

1.3 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige, zu Erholungszwecken genutzte Bungalow-Siedlung. Das am Südrand liegende ehemalige Sozialgebäude sowie die meisten der insgesamt 18 Bungalows stehen leer. Die vorhandenen Gartenflächen liegen außer im Bereich der noch genutzten Erholungsbauten überwiegend brach und sind mit Gehölzen durchsetzt.

1.4 Vorhandene Topografie

Das Plangebiet ist relativ eben. Es steigt vom niedrigsten Punkt am Südrand (ca. 171,45 m ü. DHHN 92) nach Norden um ca. 3,6 m auf ca. 175,10 m ü. DHHN 92 an. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Geländeanstieg von lediglich ca. 2,0 %. In Ost-Westrichtung ist kein nennenswerter Geländeunterschied vorhanden.

Erwähnenswert ist, dass das Plangebiet gegenüber der nördlichen Umgebung ca. 1,5 m niedriger liegt. Auch gegenüber der östlich angrenzenden Straße „Dorflage“ liegt das Plangebiet ca. 1,0 bis ca. 1,5 m niedriger. In Bezug zum südlich tangierenden Thierbach liegt das Plangebiet jedoch etwa 1,2 m bis ca. 1,5 m höher.

An der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind entsprechende Böschungen vorhanden, welche vor Ort als Geländesprünge wirksam werden.

1.5 Vorhandene technische Erschließung

Da bis auf die westlich angrenzenden Freiräume die übrige Umgebung des Plangebiets überwiegend bebaut ist und genutzt wird, sind dorthin auch technische Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die für die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden.

So existiert in den südlich und östlich tangierenden Straßenräumen der Straße „Dorflage“ eine Trinkwasserleitung (VW 110x10.0 PE HD).

Im Plangebiet existieren im Bereich der östlich tangierenden Straße „Dorflage“ vorhandenen Schmutzwasserleitung DN 200 PE-HD zwei Anschlüsse.

Ebenfalls unmittelbar westlich der Straße „Dorflage“ verläuft eine Niederschlagswasserleitung. Als Vorfluter für das Niederschlagswasser dient der südlich das Plangebiet tangierende Thierbach.

Ca. 12 m südöstlich des Plangebietes ist eine Trafostation vorhanden. Im Nordosten verlaufen in der festgesetzten Grünfläche Elektrofreileitungen. Entlang der Westseite der östlich tangierenden Straße „Dorflage“ befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel. Im Südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufen weitere Elektrokabel, die der Versorgung von Gebäuden in der südlichen Straße „Dorflage“ (außerhalb des Plangebietes) dienen.

Telekommunikationsleitungen befinden sich in der umgebenden Straße „Dorflage“.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Brandschutzbedarfsplanung und Risikoanalyse der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gewährleistet.



Straßenbeleuchtung ist sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Umgebung des Plangebietes bisher durch Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag in den angrenzenden Straßen und deren Leerung durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz dreiachsiger Entsorgungsfahrzeuge.

Der nächstliegende Wertstoffcontainer-Standort befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes.

1.6 Vorhandene Verkehrserschließung

Durch die ca. 500 m südlich des Plangebietes verlaufende B 180 sowie die vorhandene örtliche kommunale Hauptstraße „Dorflage“ besitzt das Plangebiet eine recht günstige Verkehrslage.

Aktuell ist das Plangebiet verkehrlich lediglich im Südosten über eine einzige Erschließungsstraße mit davon abzweigenden drei stichförmigen Anliegerwegen ohne Wendemöglichkeit an die kommunale Hauptstraße („Dorflage“) erschlossen. Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw ist lediglich in Zufahrtsbereichen oder Einmündungen möglich. Somit ist gegenwärtig innerhalb des Plangebietes nur eine begrenzte Verkehrserschließung vorhanden.

Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.

Straßenbegleitende Fußwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Fußgänger nutzen die vorhandenen Fahrbahnen der im Plangebiet liegenden Straßen wegen dem geringen Verkehrsaufkommen mit. Nur entlang der östlich des Plangebietes liegenden örtlichen Hauptstraße „Dorflage“ ist ein einseitiger Fußweg vorhanden. Zudem besteht von der südlichen Anliegerstraße eine direkte und kurze fußläufige Verbindung zum westlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz, zum Kretzschauer See sowie über eine Fußgängerbrücke über den Thierbach zu den südlichen Baugebieten des Ortes. Zu den nördlichen Ortsbereichen bestehen aus Richtung des Plangebietes keine fußläufigen Verbindungen.

Die Unterbringung von ruhendem Verkehr erfolgt in der Umgebung des Plangebietes innerhalb der Baugrundstücke. Auch auf den tangierenden kommunalen Straßen besteht die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen. Ca. 20 m südöstlich des Plangebietes existiert ein größerer öffentlicher Parkplatz, der insbesondere auch von Badegästen des Kretzschauer Sees genutzt wird.

Innerhalb des Plangebietes sind auf den, zu den jeweiligen Gartenhäusern gehörenden Freiflächen, entsprechende Stellplatzflächen entstanden. Wegen den schmal dimensionierten Anliegerwegen ist die Unterbringung ruhenden Verkehrs nicht auf diesen Wegen möglich.

Der Öffentliche Personennahverkehr kann in südlicher Richtung über die Bushaltestelle Kretzschau in ca. 700 m fußläufiger Entfernung erreicht werden. Von dort aus bestehen regelmäßige Fahrtmöglichkeiten des Bahn-Bus-Landesnetzes in Richtung Zeitz und Naumburg. Zudem verkehren verschiedene Schulbusse.

1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke sind komplett Eigentum der Gemeinde Kretzschau.



1.8 Denkmalschutz

Gegen das Vorhaben bestehen nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) keine Einwände. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme des LDA vom 22.06.2017 unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit hoher prähistorischer Siedlungsdichte. Entsprechend dieser Lage erfolgt jeweils vor der Errichtung von baulichen Anlagen eine Voruntersuchung bezüglich archäologischer Kulturdenkmale. Dazu ist in der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis erfolgt.

1.9 Baugrund

Zum Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes liegt vom Ingenieurbüro TBV GmbH aus Zeitz vom 14.11.2017 ein Baugrundbericht zur erfolgten Baugrunduntersuchung der Stufe „Vorerkundung“ vor.

Regionalgeologisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Tertiärbecken nördlich der Zeitzer Buntsandsteinplatte. Unter mehr oder weniger mächtiger, baubedingter, anthropogener Auffüllung lagert im Regelprofil der Lösslehm. Dieser hat Regelmächtigkeiten von 2 m bis 6 m. Im Liegenden schließt sich eine Linse eines Geschiebemergel-Schmelzwassersand-Komplexes der Elsterkaltzeit an. Diese Linse kann Mächtigkeiten zwischen wenigen Zentimetern bis zu 20 m haben. Als Basis stehen die Gesteine des Tertiärs (Eozän) an. Die Quartärbasis wurde in der Lithofazieskarte mit 170 m NN angegeben.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet der Bergbaufolgelandschaft. Der Kretzschauer See ist ein geflutetes Tagebaurestloch. In der Umgebung des Plangebietes existieren viele Kippen und Restlöcher, die sich weit in nördliche Richtung ausdehnen. Nördlich des Plangebietes wurde auch ehemals Tiefbau betrieben. Untergrundschwächen geologischer Art (Auslaugungen) sind nicht zu erwarten.

Der Baugrund wurde punktförmig mittels Bohrsondierungen BS 1/17 und BS 2/17 erkundet.

Die Baugrundverhältnisse des Plangebietes wurden gemäß des Baugrundberichtes für die geplanten Bauvorhaben als „bedingt geeignet“ eingeschätzt. Im Gründungsbereich sowie im tieferen Untergrund sind nur gering tragfähige Schichten vorhanden.

In den bindigen Bereichen besteht eine hohe Wasserempfindlichkeit. Es ist mit dem Auftreten von Stau- und Schichtenwasser mit teilweise hoher Intensität, auch bis zur Oberfläche Gelände zu rechnen.

Der mittlere Grundwasserstand befindet sich bei 170 m ü. NN, also ca. 1 bis ca. 3 m unterhalb der aktuellen Geländeoberflächen.

Der vorgefundene Lösslehm neigt unter Belastung zu mittleren bis sehr hohen Verformungen.

Aus dem vorgefundenen Baugrund resultieren kostenerhöhende Faktoren wie die die Wasserhaltungen während der Bauphase, das notwendige 1 m hohe, frostsichere und hoch verdichtete Gründungspolster mit Anschluss an Flächendrängen, und die durchgehenden Bodenplatten der Gebäude.

Eine Gründung mit Keller ist gemäß dem Baugrundbericht unbedingt zu vermeiden.



Weiterhin wird im Baugrundbericht die Empfehlung gegeben, in jedem Baugrundstück am geplanten Bauwerksstandort eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

1.10 Kampfmittelverdacht

Gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes des Landratsamtes des Burgenlandkreises vom 07.10.2016 handelt es sich beim gesamten Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Dazu erfolgte ein Hinweis im Teil B (Textliche Festsetzungen) der Planunterlagen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen sind vor Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit Kampfmitteln an den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

1.11 Bergbau

Für den Kretzschauer See (Restsee des ehemaligen Braunkohlentagebaus Groitzschen 2) wurde bereits vor dem 03. Oktober 1990 die Bergaufsicht beendet.

Der nordwestliche Abschnitt des Plangebietes befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Bergbauabsenkung des Tagebaugebietes Luckenau/Theißen und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Es wird sich ein flurnaher Grundwasserstand ≤ 2 m unter vorhandener Geländeoberkante einstellen.

Da sich das Plangebiet teilweise innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung befindet, ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Ansprüche auf Ersatz eines Bergschadens werden gemäß § 112 BBergG ausgeschlossen, wenn die § 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden. Dazu erfolgte ein Hinweis im Teil B der zeichnerischen Unterlagen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen für das Plangebiet beim Landesamt für Geologie und Bergwesen nicht vor.

1.12 Vorhandene naturräumliche Ausstattung / vorhandene Grün- und Freiflächen

Informationen zur vorhandenen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sind dem Umweltbericht zum B-Plan sowie dem Kap. 8 dieser Begründung („Grünordnung / Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“) zu entnehmen.



2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Kretzschau, die im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, insbesondere hinsichtlich überwiegend ungenutzter Erholungsbauten, brach liegender Freiflächen sowie unzureichender Verkehrserschließung. Am vorhandenen attraktiven Standort am Kretzschauer See soll eine städtebaulich geordnete und sinnvolle Nachnutzung eines überwiegend brach liegenden, städtebaulich integrierten Standortes, erfolgen.

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

- 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 durchgrüntes Wohnstandortes
- maßvolle bauliche Weiterentwicklung der überwiegend umgebenden Wohnnutzungen
- wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Verkehrs- sowie stadttechnischer 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

Der Bebauungsplan hat den **Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Durchführung grünordnerischer und bodenordnender Maßnahmen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten in die Grundbücher
- die Neuordnung der Grundstücke etc.



3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Entwicklung des aktuell mit Erholungsbauten bebauten Plangebietes zu einem attraktiven Einfamilienhausstandort sowie zur Herstellung einer dafür notwendigen veränderten städtebaulichen Ordnung erfolgt zur Schaffung des dafür notwendigen Bauplanungsrechts die Durchführung eines zweistufigen B-Plan-„Regelverfahrens“ gemäß den Anforderungen des BauGB inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung.

Da aktuell für die Verbandsgemeinde „Zeitzer-Droyßiger Forst“, in der auch Kretzschau Mitgliedsgemeinde ist, ein Gesamt-FNP erarbeitet wird, wird dieser B-Plan gemäß § 8 (3) BauGB im „Parallelverfahren“ aufgestellt. Die Bekanntmachung des B-Planes vor dem neuen Gesamt-FNP ist möglich, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Gesamt-FNP entwickelt sein wird (siehe auch Kap. 4.2 dieser Begründung).

Die geplante Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen in den Thierbach erfüllt gemäß dem Umweltamt des Burgenlandkreises den Benutzungstatbestand im Sinne des § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und bedarf gemäß § 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Vor Satzungsbeschluss werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs zu realisieren sind, durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geregelt. Dies trifft zu für den „Artenschutzurm“ im Ortsteil Kirchsteitz.

Unmittelbar anschließend erfolgt eine Auflistung der gesetzlichen Bestimmungen, die jedoch nicht standortspezifisch und nicht abschließend ist. Diese gesetzlichen Bestimmungen gelten allgemein bei der Aufstellung sowie dem Vollzug von Bebauungsplänen oder können entsprechend der jeweiligen Standortssituation besonders berührt sein:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I Seite 1966)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)



9. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. S. 254)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)
11. Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)
12. Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. S. 160)
13. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 21.12.2010
14. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343)
15. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)
16. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)
17. Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Für das Plangebiet sind der **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** (REP Halle) anzuwenden.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grund seiner Dimensionierung von ca. 1,3 ha und seiner Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Gemäß den aktuellen raumordnerischen und landesplanerischen Zielen besitzt die Gemeinde Kretzschau keine zentralörtliche Funktion.

Aktuell setzt sich die seit mehreren Jahren andauernde, konkrete und erhebliche Wohnungsnachfrage zum Standort in der Nähe des Kretzschauer Sees weiter fort. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen dieses Bauleitplanverfahrens hat diese Nachfrage sogar noch zugenommen.

Die Gemeinde Kretzschau bestätigt, dass von Ende 2015 bis zum aktuellen Zeitpunkt zum Plangebiet 12 schriftliche Anfragen von Bauinteressenten vorliegen. Zudem sind permanent weitere mündliche Anfragen erfolgt. Die bei ca. $\frac{3}{4}$ der Anfragen nachgefragten Baugrundstücksgrößen lagen im Bereich zwischen ca. 800 m² bis ca. 1.500 m². Im Plangebiet würde sich somit ca. 11 bis ca. 14 Einfamilienhausgrundstücke ergeben. Zum großen Teil handelt es sich bei den Bauinteressenten um junge Familien, die ihre Wurzeln in der Gemeinde haben sowie um „Rückkehrer“ aus den westlichen Bundesländern. Somit ist nachgewiesen, dass sich die Größe der Baugebiete des B-Planes „Wohngebiet am Kretzschauer See“ am örtlich nachgewiesenen Bedarf orientiert.

Gemäß den von der Gemeinde Kretzschau mit Schreiben vom 26.06.2017 eingereichten Unterlagen wurde entsprechend der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 08.08.2017 die Vereinbarkeit des B-Planes mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Zudem sind vorhandenen Wohngebiete in Kretzschau/Altgroitzschen voll bebaut, so dass dort keine Potentiale zur Verfügung stehen. Auch im vorhandenen historischen baulichen Bestand der Gemeinde Kretzschau kann auf innerörtlichen Baugrundstücken kein adäquates Angebot für die aktuell nachgefragten Baugrundstücke zwischen ca. 800 m² und 1.500 m² unterbreitet werden.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuell zwar bekannt gemachten, jedoch nicht ausgefertigten und somit nicht wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kretzschau** von 2006 ist das Plangebiet als „Fläche für Erholung/Freizeit“ dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Im vorliegenden Falle ist dies jedoch nicht möglich, da kein wirksamer Flächennutzungsplan existiert. Zudem wäre auf Grund der Darstellung des B-Plan-Gebietes im FNP von 2006 als „Fläche für Erholung/Freizeit“ eine Entwicklung des B-Planes als „Wohngebiet“ aus dem FNP auch nicht gegeben.

Entsprechend § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung eines B-Planes gleichzeitig (im Parallelverfahren) auch ein FNP aufgestellt werden.



Der gegenwärtig in (paralleler) Bearbeitung befindliche **Gesamtflächennutzungsplan (Gesamt-FNP) der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst**, deren Mitgliedsgemeinde die Gemeinde Kretzschau ist, weist das Plangebiet des B-Planes als „Wohnbaufläche in Planung W 3a“ aus. Der B-Plan kann gemäß § 8 (3) BauGB vor dem (neuen Gesamt-FNP) bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Gesamt-FNP entwickelt sein wird.

Da der Verbandsgemeinderat am 06.12.2017 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gefasst hat, ist hinsichtlich des Gesamt-FNP ein Stand der Planungsarbeiten erreicht, von dem anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Gesamt-FNP der Verbandsgemeinde entwickelt sein wird.

Als dringende Gründe, den B-Plan vor dem neuen Gesamt-FNP aufzustellen und bekannt zumachen, sind die im Kap. 4.1 dieser Begründung aufgeführten konkreten und anhaltenden umfangreichen Nachfragen von Bauinteressenten sowie die Beseitigung umfangreicher städtebaulicher Missstände auf vorhandenen Gemeindeflächen (ungenutzte Erholungsbauten, brach liegende Freiflächen, unzureichende Erschließung) inmitten der bebauten Ortslage von Altgroitzschen. Dieser Ortsbereich vermittelt durch seine aktuelle, überwiegend ungenutzte Situation und seine Lage an der Hauptzufahrt zum Badebereich des Kretzschauer Sees für die dadurch entstehende umfangreiche Öffentlichkeit und Aufmerksamkeit keine Attraktivität. Dies soll mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der Entwicklung des Gebietes zu einem zeitgenössischen attraktiven Wohnstandort verbessert werden, um im allgemeinen Wettbewerb zwischen den Kommunen besser bestehen zu können.

In diesem Zusammenhang wird zur Anpassung der bedarfsgerechten Wohnbauflächenplanung an die landesplanerischen Ziele und zur angestrebten überwiegenden Konzentration von Baugebieten in den größeren Orten der Verbandsgemeinde im Zuge des parallel zum B-Plan in Aufstellung befindlichen Gesamt-FNP der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst der rechtskräftige Wohnbaustandort „Am Messweg“ im kleinen Ort Kirchsteitz nicht mehr im künftigen FNP dargestellt. Dieses rechtskräftige Bauplanungsrecht wird im Zuge eines aktuell laufenden Verfahrens aufgehoben.

5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Beim „Wohngebiet am Kretzschauer See“ handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Wohnstandort im (nach Droyßig) zweitgrößten Ort der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“, der sich in der Nähe zur Grundschule, zur Kindertagesstätte, zu Sport-, Spiel- und Erholungsbereichen (z. B. des Kretzschauer Sees) befindet und zur Stabilisierung dieser Einrichtungen beitragen wird. Zudem besitzt der geplante Wohnstandort durch die Nähe zur Bushaltestelle sowie zur B 180 eine recht günstige Verkehrslage.

Um auf der Ebene der Verbandsgemeinde die Bilanz von Aufhebungen und Neuplanungen ungefähr ins Gleichgewicht zu bringen sowie der weiteren Konzentration von Wohnnutzungen in sehr kleinen Orten entgegen zu steuern, wird der rechtskräftige B-Plan „Am Messweg“ für einen bisher geplanten Wohnstandort mit ca. 6 möglichen Einfamilienhäusern im kleinen Ort Kirchsteitz der Gemeinde Kretzschau im Zuge eines aktuell laufenden Verfahrens aufgehoben. Als Ersatz dafür wird im zweitgrößten Ort der Verbandsgemeinde ein Wohnstandort entwickelt.

In unmittelbarer Nähe zur örtlichen Hauptstraße „Dorflage“ sowie in zentraler Lage des Ortsbereiches von Altgroitzschen wird ein aktuell weitestgehend funktions- und gestaltloses Gebiet nutzungsseitig weiter entwickelt, wodurch eine funktionelle und baulich-räumliche



Lücke innerhalb des bestehenden Ortsgrundrisses geschlossen wird. Im Plangebiet erfolgt die flächige und quartiersähnliche Weiterführung der im übrigen Ortsbereich überwiegend anzutreffenden Quartiersstrukturen.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird die im Umfeld vorhandene, maximal zweigeschossige und aufgelockerte Bebauung mit umfangreichen Freiräumen fortgeführt. Entlang der Straße „Dorflage“ ist zwingend eine zweigeschossige Bebauung geplant, um auf Grund der gegenüber der Straße „Dorflage“ ca. 1,5 m tiefer liegenden WA-Gebiete eine bauliche Straßenraumbegrenzung zu erreichen.

Da das vorhandene Gelände relativ eben ist, werden in Verbindung mit der maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen keine erheblichen höhenmäßigen Staffelungen der Gebäude erfolgen.

Zum Erhalt der bisherigen Eigenart des Plangebietes mit seinen gehölzreichen, garten- bzw. grünanlagenähnlichen Flächen werden gebäudenaher Freiräume ermöglicht sowie Durchgrünungen mit Baumreihen und Einzelbäumen vorgesehen.

Die geplante baulich aufgelockerte Grundstruktur des Plangebietes trägt in Verbindung mit der zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit sowie den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zu einer harmonischen Einbindung in die bestehende Umgebungsbebauung bei.

Innerhalb des Plangebietes werden durch die geplante offene Bauweise, die Minimierung der Verkehrsflächen, durch das Anpflanzen und den Erhalt von Gehölzen der bisherige grüne Gebietscharakter und die begrünte Randzone östlich des Kretzschauer Sees aufrecht erhalten.

Unter Bezugnahme auf die bestehenden, angrenzenden, lockeren Bebauungsstrukturen sowie die vorhandene Verkehrserschließung erfolgt auch im Plangebiet die Ausweisung einer aufgelockerten Bebauung, die aus Gründen einer günstigen Besonnung bzw. Belichtung überwiegend in Nord-Süd-Richtung orientiert sind. Lediglich an den östlichen Enden der Planstraße „A“ sind kurze Abschnitte vorhanden, die Westen nach Osten orientiert sind. Auf Grund der überwiegend recht großflächig dimensionierten überbaubaren Flächen sind lagemäßige Versätze der künftigen Bebauung zueinander möglich, so dass dadurch ebenfalls eine günstige Besonnung bzw. Belichtung gewährleistet ist.

5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt durch den Aufbau neuer Ver- und Entsorgungsleitungen. Dazu ist in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie in der „Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist“ die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Die Anbindung der neuen Leitungen erfolgt an die in der nahen Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe auch Kap. 1.5 dieser Begründung).

An die öffentliche Trinkwasserleitung in der Straße „Dorflage“ sowie an die beiden im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasseranschlüsse kann angebunden werden.

Die innerhalb der Planstraßen vorgesehenen Schmutzwasserleitungen werden an die unmittelbar westlich entlang der östlich tangierenden Straße „Dorflage“ verlaufende Bestands-Schmutzwasserleitung DN 200 PE-HD angebunden. Dafür können an dieser Bestandsleitung zwei technisch bereits vorbereitete Anschlüsse genutzt oder neue Anschlüsse an der vorhandenen Leitung geschaffen werden.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird in Verbindung mit dem Aufbau eines Trennsystems abgeleitet. Die entlang der östlich tangierenden Straße „Dorflage“ führende



Bestands-Niederschlagswasserleitung wird im Zuge der Erschließung des B-Plan-Gebietes ersetzt bzw. in die Niederschlagsentwässerung des B-Plan-Gebietes integriert.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die südliche „Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist“ mittels eines neuen Niederschlagswasserkanals in den Thierbach eingeleitet. Für diese Ableitung wird gemäß dem Umweltamt des Burgenlandkreises der Benutzungstatbestand im Sinne des § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt, wonach es gemäß § 9 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Die notwendige Löschwasserversorgung für 48 m³/h für zwei Stunden erfolgt künftig durch die Herstellung einer neuen Löschwasserentnahmestelle unmittelbar am Kretzschauer See ca. 50 m südwestlich des Plangebietes und somit im Umkreis von zulässigen 300 m. Durch die künftige Nähe der Löschwasserentnahmestelle ist die Löschwasserversorgung des gesamten Plangebietes gewährleistet.

Die geplante Bebauung wird von der unweit südöstlich des Plangebietes vorhandenen Trafostation mit versorgt. Die geplanten Gebäude werden an die im Plangebiet neu zu verlegenden Elektroenergieleitungen angebunden. Die am Nordostrand des Plangebietes vorhandenen Freileitungen werden zurück gebaut.

Auch das unmittelbar westlich der Straße „Dorflage“ vorhandene Elektrokabel wird wegen der unzulänglichen Nähe zu vorhandenen Bäumen in Verbindung mit dem Elektronetaufbau innerhalb des Plangebietes stillgelegt und in das neue Elektronetz integriert. Das im Südosten das Baugebiet querende Elektrokabel wird ebenfalls verlegt, und zwar weiter südlich, außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine neue Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den Baugebieten nicht möglich, da gemäß dem Baugrundbericht vom Ingenieurbüro TBV vom 14.11.2017 auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit mit dem Auftreten von Grund-, Stau- und Schichtenwasser bis zur Oberfläche Gelände zu rechnen ist.

Die künftige u-förmige Führung der Planstraße „A“ gewährleistet die Abholung des Abfalls mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen. Am Abholtag sind die Abfallbehälter vor den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes, der sich an der Planstraße „B“ befindet, wird im Einmündungsbereich zur Planstraße „A“ eine Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgesehen, wo die Abfallbehälter des nördlichen Plangebietes am Abholtag bereitgestellt werden können.

Der ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes liegende Wertstoffcontainer-Standort kann auch von den künftigen Nutzern des Plangebietes mitgenutzt werden.

5.3 Nutzungskonzept

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen erfolgt in den Baugebieten des Plangebietes die Fortführung des in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakters mit seiner teilweisen Nutzungsheterogenität, die geprägt ist durch vorwiegende Wohnnutzung sowie das Wohnen ergänzende und wohnverträgliche Einrichtungen.



Die Lage des Plangebietes in der westlichen ruhigen Ortsrandzone, in der Nähe des Kretzschauer Sees und den in Kretzschau vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte, Sport- und Spieleinrichtungen) sowie in günstiger Verkehrslage (Nähe zur B 180 sowie zur Haltestelle des Busverkehrs) prädestinieren das Plangebiet als Wohnstandort.

Außer der geplanten vorwiegenden Wohnfunktion können künftig auch gebietsversorgende, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke realisiert werden. Dadurch werden für die künftigen Bewohner nur kurze Wege zwischen Wohnungen und solchen Einrichtungen erforderlich.

Ausnahmsweise werden auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Kretzschauer See mit dem Strandbad auch Beherbergungsbetriebe zugelassen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe komplettieren als Ausnahme die in solchen Baugebieten manchmal anzutreffenden Nutzungen.

Zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Plangebiet ebenfalls dafür dienende Räume zulässig.

Das geplante Nutzungsspektrum ist eine Fortführung der in der unmittelbaren Standortumgebung bereits vorhandenen Nutzungen, so dass durch das geplante Wohngebiet hinsichtlich des Störgrades keine Nutzungskonflikte zur Umgebung auftreten werden.

Durch die geplanten Gartenzonen wird ermöglicht, dass der angrenzende Landschaftsraum des Kretzschauer Sees bis in die Baugebiete hinein weitergeführt und mit den Freiräumen des Plangebietes vernetzt wird.

Die auf Grund der geplanten lockeren baulichen Strukturen in den zukünftigen Baugrundstücken entstehenden Gartenzonen dienen durchgängig der wohnungsnahen Erholung.

Durch die geplante Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie die nicht zulässige Überschreitung der GRZ werden in verhältnismäßig großem Umfang Freiraumpotentiale gesichert.

5.4 Verkehrskonzept

Die vorhandene günstige Verkehrslage des Plangebietes ca. 500 m nördlich der B 180 sowie durch die direkte Anbindung an die örtliche kommunale Hauptstraße „Dorfstraße“ bleibt auch künftig bestehen.

Insgesamt gesehen erhält das Plangebiet eine etwas verzweigte, stichförmige und wirtschaftliche Straßenerschließung. Durchgangsverkehr zu anderen Ortslagen wird mit der Planung nicht erzeugt.

Die künftige Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes ist als Schleife „Planstraße „A““) mit zwei Anbindungen an die östlich tangierende Straße „Dorfstraße“ geplant. Dadurch erfolgt eine Verbesserung der bisher nur an einer Stelle vorhandenen Anbindung des Plangebietes an die Straße „Dorfstraße“. Von der Planstraße „A“ zweigt künftig im Norden sowie im Südwesten jeweils eine Stichstraße ab. Der nördliche Abzweig (Planstraße „B“) erhält einen Wendehammer für Pkw, der auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient.

Die Planstraße „A“ wird für einen in der Regel im Wohngebiet zu erwartenden Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit einer zu befestigenden Fahrbahn von 4,75 m Breite und beidseitigem je 0,50 m breitem Bankett vorgesehen. Die Planstraßen „B“ und „C“ erhalten 3,50 m breite Fahrbahnen mit beidseitigem je 0,50 m breitem Bankett.



Unmittelbare Anbindungen der geplanten Baugebiete an die östlich tangierende Verkehrsfläche der Straße „Dorflage“ sind durch die zwischen den Baugebieten und dieser Straße eingeordneten Grünflächen sowie wegen der ca. 1,5 m höher liegenden Straße „Dorflage“ nicht vorgesehen.

Fußläufig bleibt das Plangebiet an den auf der Westseite der östlich tangierenden Straße „Dorflage“ liegenden Fußweg angebunden.

Fußgänger im Plangebiet können künftig den geplanten umfangreichen „Verkehrsberuhigten Bereich“ und die am Südwestrand vorgesehene fußläufige Wegeverbindung nutzen.

Die im Südwesten bestehende kurze fußläufige Verbindung zum westlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz, zum Kretzschauer See sowie über eine Fußgängerbrücke über den Thierbach zu den südlichen Baugebieten des Ortes wird auch künftig erhalten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Ein Abstellen von Fahrzeugen kann auch bei entsprechender Beschilderung im geplanten „Verkehrsberuhigten Bereich“ vorgenommen werden. Dies wäre insbesondere sinnvoll für Kurier- und Pflegedienste sowie Handwerksbetriebe etc.. Zudem steht für den ruhenden Verkehr auch der ca. 20 m südöstlich des Plangebietes vorhandene öffentliche Parkplatz zur Verfügung.

Der Öffentliche Personennahverkehr kann auch künftig über die in südlicher Richtung liegende Bushaltestelle Kretzschau in ca. 700 m fußläufiger Entfernung erreicht werden. Von dort aus bestehen regelmäßige Fahrtmöglichkeiten des Bahn-Bus-Landesnetzes in Richtung Zeitz und Naumburg. Zudem stehen auch weiterhin verschiedene Schulbusverbindungen zur Verfügung.

5.5 Konzept Bodenordnung

Im Plangebiet mit seinen kommunalen Flurstücken ist wegen den künftigen Baugrundstücken und den neuen Verkehrsflächen eine umfangreiche Grundstücksneuordnung der bisherigen Flurstücke mittels umfangreicher Neuvermessungen erforderlich.

5.6 Grünordnerisches Konzept

Wichtigstes städtebauliches Ziel des B-Plans ist es, im Zuge der Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Das grundsätzliche grünordnerische Ziel für das Plangebiet besteht darin, ein attraktives und entsprechend seiner Lage am Kretzschauer See gut durchgrüntes und einen hohen Freiflächenanteil aufweisendes Wohngebiet zu entwickeln sowie einen harmonischen Übergang zur westlich anschließenden Uferzone des Kretzschauer Sees zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden außer der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Entwicklung einer straßenbegleitenden Baumreihe am östlichen Gebietsrand auf der Fläche PG2,
- Sicherung des gesetzlich vorgeschriebenen Uferrandstreifens des Thierbachs in Verbindung mit der Ergänzung des standortgerechten Ufergehölzsaumes auf der Fläche PG3,



- Anlage einer innergebietlichen, straßen- bzw. wegbegleitenden Baumreihe am Ost- und Südrand des WA1 sowie
- Erhalt bzw. Neupflanzung standortgerechter Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Weitere Informationen zu den grünordnerischen Zielen für das Plangebiet beinhaltet das Kap. 8 dieser Begründung „Grünordnung / Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind auf Grund des in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakters mit den vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzungen sowie das Wohnen ergänzenden und wohnverträglichen Einrichtungen, wegen der Lage des Plangebietes in der recht ruhigen Ortsrandzone mit dem Kretzschauer See, wegen der in Kretzschau vorhandenen Grundschule und der Kindertagesstätte sowie wegen der günstigen Verkehrslage (Nähe zur Bushaltestelle und zur B 180) entsprechend § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt worden. Die Unterteilung in mehrere WA-Gebiete erfolgte wegen differenzierten Zuordnungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sowie zur besseren Verortung in Verbindung mit dem Begründungstext.

Alle WA-Gebiete des B-Planes dienen künftig vorwiegend dem Wohnen.

Damit auch innerhalb des Plangebietes eine gewisse Nutzungsheterogenität erreicht wird, werden in den WA-Gebieten außer den **allgemein zulässigen** Wohngebäuden auch noch weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen allgemein zugelassen. Dazu gehören die der Gebietsversorgung dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Durch die das Wohnen ergänzenden Nutzungen wird dem aktuellen Gebietscharakter des umgebenden Ortsgebietes entsprochen, der innerhalb des Plangebietes eine harmonische Fortsetzung findet.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden in WA-Gebieten auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) dienen, wodurch keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges eintreten werden.

Unter Bezugnahme auf § 13 BauNVO sind in allen WA-Gebieten auch Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Von den in § 4 (3) BauNVO aufgeführten **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen werden auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Kretzschauer See sowie unweit des touristischen Zielpunktes der historischen Stadt Zeitz, ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Als weitere Ausnahme komplettieren „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ die in der übrigen Ortslage von Kretzschau bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch innerhalb der geplanten WA-Gebiete.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen wegen dem dadurch in der Randlage des Ortes sowie in der Nähe des Kretzschauer Sees zu erwartenden intensiven Fahrverkehrs in Verbindung mit dem recht begrenzten Verkehrssystem (Sticherschließungen).



Auch Gartenbaubetriebe sind wegen ihrer zu erwartenden Flächenintensität, Tankstellen ebenfalls wegen deren erheblichen Flächengröße, zudem wegen der Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen sowie wegen der begrenzten Verkehrserschließung, nicht zulässig.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen, da diese Vorhaben zur Verbesserung bzw. Stabilisierung der Funktionalität besser im zentraleren Ortskern von Kretzschau oder im Zugangsareal des Strandbades am Kretzschauer See untergebracht werden sollten und um in dieser ruhigen Ortsrandzone im Plangebiet keinen zusätzlichen Verkehr durch Kunden zu entwickeln.

Unzulässig sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, da solche Einrichtungen ebenfalls besser in zentraleren Lagen des Ortes zu deren Funktionsvielfalt beitragen sollten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzungen der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ)** und der **Zahl der Vollgeschosse** eindeutig bestimmt.

Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0.4 wird den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, an Einfamilienhausdimensionen sowie der im wesentlichen daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung in WA-Gebieten entsprochen. Mit dem GRZ-Höchstmaß von 0.4 wird die gemäß § 17 (1) BauNVO für WA-Gebiete zulässige Obergrenze erreicht.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erfolgt vor allem aus Gründen des Bodenschutzes zur Minimierung der Bodenneuversiegelung. Bei der zu erwartenden Parzellierung der WA-Gebiete in großflächige Baugrundstücke werden ausreichend Grundflächen für die in Einfamilienhausgebieten in der Regel zu erwartenden Flächenversiegelungen zur Verfügung stehen.

Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird ein gestalterischer Bezug zu der in der übrigen Ortslage von Altgroitzschen überwiegenden zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Zugleich wird dadurch in der Randzone des Ortes eine städtebaulich verträgliche, maßstäbliche Gebäudehöhe insbesondere in Richtung des unweit westlich liegenden Kretzschauer Sees erreicht.

Entlang der Straße „Dorflage“ ist zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um auf Grund der gegenüber der Straße „Dorflage“ ca. 1,5 m tiefer liegenden WA-Gebiete eine ortstypische bauliche Straßenraumbegrenzung zu erreichen.



6.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund des angestrebten Bezuges der Bebauung der geplanten WA-Gebiete zur vorhandenen, ortstypischen, kleinstrukturierten Bebauung sowie wegen der Lage des Plangebietes in der Nähe des Kretzschauer Sees ist die **offene Bauweise „o“** festgesetzt worden.

Um in den Baugebieten möglichst umfassend der Nachfrage nach großen Baugrundstücken bis zu ca. 1.200 m² zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung mehrerer großer Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert sind), in denen zugleich auch eine variable Gebäudeeinordnung möglich ist. Die nachgefragten großen Baugrundstückgrößen entsprechen auch der Größe der im übrigen Ort vorhandenen großen Grundstücke.

Da in der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, werden in den WA-Gebieten in Verbindung mit der festgesetzten Geschosßflächenzahl umfangreiche Freiräume entstehen, Anpflanzfestsetzungen getroffen und ökologische Vernetzungen zu angrenzenden Freiräumen ermöglicht.

In der offenen Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO die Errichtung von Gebäuden nur mit seitlichem Grenzabstand als **Einzel- und Doppelhäuser** sowie als Hausgruppen mit höchstens 50 m Länge zulässig. Hausgruppen werden in den WA-Gebieten B-Planes nicht zugelassen, da mit dem B-Plan ein Bezug zur recht klein strukturierten, aufgelockerten, ortstypischen Bebauung, insbesondere in den historischen Ortsbereichen, hergestellt werden soll, wo Hausgruppen nicht typisch sind.

Die Festsetzung der recht umfangreichen **überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen** ermöglicht in den WA-Gebieten zeitgenössische Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet zugleich ausreichende individuelle Spielräume zur lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke sowie bei deren Parzellierung der Baugrundstücke.

Da im B-Plan nichts anderes festgesetzt wurde, wird hiermit darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 (5) BauNVO **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, errichtet werden können. Dazu ist jedoch keine Festsetzung erforderlich, da dies bereits durch die BauNVO geregelt ist.

6.4 Verkehrsflächen

Auf Grund der in den **geplanten WA-Gebieten** zulässigen vorwiegenden Wohnfunktion und dem dadurch zu erwartenden nur geringen Verkehrsaufkommen, der in den Randbereichen geplanten Stichstraßen und dem dadurch fehlenden Durchgangsverkehr, wegen der Ortsrandlage sowie zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Festsetzung von nur unbedingt notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Planstraße „A“ wird für einen in der Regel im Wohngebiet zu erwartenden Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit einer zu befestigenden Fahrbahn von 4,75 m Breite und beidseitigem je 0,50 m breitem Bankett vorgesehen. Die Planstraßen „B“ und „C“ erhalten 3,50 m breite Fahrbahnen mit beidseitigem je 0,50 m breitem Bankett.

Der nördliche Abzweig (Planstraße „B“) erhält einen Wendehammer für Pkw, der auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient.



In den festgesetzten „Verkehrsberuhigten Bereichen“ ist der Aufenthalt von Personen problemlos möglich.

Die am Nord- sowie am Südwestrand festgesetzten „Fußgängerbereiche“ gewährleisten fußläufige Verknüpfungen zu den angrenzenden Ortsbereichen.

6.5 Grünflächen

Am Nord-, Ost- sowie am Südrand des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes sind private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt worden.

Auf PG 1 ist der Erhalt der Rasen- und Wiesenfläche mit den bestehenden Gehölzen vorgesehen.

Auf PG 2 ist zur Beibehaltung des aktuellen begrünten Straßenraumcharakters entlang der Straße „Dorfstraße“, soweit unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Bestandes an Ver- und Versorgungsleitungen möglich, die straßenbegleitende Baumreihe zu erhalten und zu ergänzen.

Durch Ausweisung der PG 3 wird der gesetzlich vorgeschriebene Uferrandstreifen am nördlichen Ufer des Thierbachs gesichert und es erfolgt die Ergänzung des standortgerechten Ufergehölzsaumes des Bachs.

Die festgesetzten Grünflächen dienen einerseits der naturschutzrechtlichen Kompensation der in den WA-Gebieten erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Außerdem tragen sie zu einer guten Durchgrünung und ästhetisch ansprechenden Gestaltung des Wohngebietes sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ortstypischer, historischer Straßenbilder bei.

6.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des bestehenden Ortsbildes in der bestehenden Ortsrandlage wird die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zugelassen.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel, die in den WA-Gebieten zulässige **Bodenversiegelung zu minimieren**, erfolgt die Festsetzung, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sowie den im Gebiet festgesetzten Fußgängerbereich ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen (z.B. Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster, usw.) herzustellen.

Aus demselben Grund wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden darf.

6.8 Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (L)

Im Geltungsbereich des B-Planes sind mehrere Flächen „L“ innerhalb geplanter privater Baugebiets- bzw. privater Grünflächen festgesetzt worden, durch deren Belastung mit Leitungsrechten überwiegend die technische Erschließung der angrenzenden, geplanten Baugrundstücke ermöglicht wird, da in diesen Bereichen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen oder geplant sind.



Zwischen der Planstraße „A“ und dem Thierbach ist die Festsetzung einer „L-Fläche“ erforderlich, um eine wirtschaftliche Entwässerung des Niederschlagswassers von den Planstraßen zu gewährleisten. Entlang der Straße „Dorflage“ wurde eine „L-Fläche“ festgesetzt für die zu erhaltende Schmutzwasserleitung.

Die Festsetzungen der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ermöglichen eine wirtschaftliche Verlegung entsprechender Leitungen (z. B. Abwasserleitung im freien Gefälle) und sind Grundlage für die Eintragung für Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit Leitungsführungen.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bezugnehmend auf die Ziele: das Wohngebiet gut zu durchgrünen, durch Gehölze gesäumte Straßenräume zu entwickeln, die Uferbereiche des Thierbachs naturnah zu gestalten sowie einen Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation im Plangebiet zu erfüllen, werden folgende Anpflanzfestsetzungen getroffen:

- Auf PG2 sind 6 standortheimische Laubbäume zur Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihe anzupflanzen.
- Auf PG3 sind zur Ergänzung des standortgerechten Ufergehölzsaumes des Thierbachs 10 Schwarz-Erlen zu pflanzen.
- Am östlichen und südlichen Rand von WA1 ist eine straßenbegleitende Laubbaumreihe anzupflanzen.
- In allen WA-Gebieten ist ab einer Baugrundstücksfläche von 700 m², je Baugrundstück, zusätzlich zu den übrigen Pflanzgebieten, ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen oder es ist ein solcher Baum zu erhalten.
- Die Pflanzung ortsuntypischer Nadelbäume ist im Plangebiet nicht zulässig.

Der zwingende Erhalt vorhandener Bäume wird aus Gründen der Flexibilität nicht festgesetzt. Entsprechend wird den späteren Bauherren die Wahl gelassen, vorhandene Bäume zu erhalten oder hochstämmige Laub- oder Obstbäume neu anzupflanzen.

6.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsproblematik im Rahmen des B-Plan-Verfahrens.

Da sich die auf den Grünflächen PG2 und PG3 geplanten Maßnahmen zum Ausgleich zwar innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes, jedoch außerhalb der Baugebiete (WA-Gebiete) befinden, werden sie aus Gründen der Vollziehbarkeit mit entsprechenden Festsetzungen den jeweiligen Eingriffsflächen der WA-Gebiete zugeordnet. Der ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme herzustellende Artenschutzurm befindet sich zudem außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes.

Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Grundstücke öffentlich rechtlich geregelt, da auf den Eingriffsgrundstücken selbst ein Ausgleich nicht möglich ist.

Da die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen von den Eingriffsverursachern zu übernehmen sind, erfolgt auch dazu eine entsprechende Festsetzung zum Umfang der Maßnahmen und zum Verteilungsmaßstab.



6.11 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgte so, dass alle angestrebten Ziele (siehe Kap. 2.1 dieser Begründung) umgesetzt werden können. Im räumlich festgesetzten Geltungsbereich ist die Entwicklung einer vorwiegenden Wohnnutzung, eines Teils der notwendigen naturschutz-rechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Sicherung der stadttechnischen sowie der verkehrlichen Erschließung vorgesehen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der westliche Siedlungsrandbereich von Altgroitzschen wird mittels eines kleinen, in städtebaulich integrierter Lage liegenden Standortes durch eine maßvolle Wohnbebauung nachverdichtet bzw. baulich arrondiert.

Durch die künftige Bebauung, vorwiegend mit Einfamilien-Wohnhäusern, wird die baulich-räumliche Situation in der westlichen Ortsrandzone von Altgroitzschen dahingehend verändert, dass sich künftig im Plangebiet eine erheblich umfangreichere Bebauung entlang neuer Straßenräume entwickeln wird, die von öffentlichen Bereichen (Straße „Dorflage“) aus wahrzunehmen sind.

Mit der geplanten kleinstrukturierten, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung finden in den Baugebieten sowohl die Gebäudeformen als auch die Bebauungsstrukturen der Umgebung eine angepasste Fortsetzung.

Die Nutzung des Plangebietes als Bauland trägt zu einer effektiveren Auslastung der vorhandenen stadttechnischen und Verkehrsinfrastruktur bei, wodurch aufwändige Erschließungen in bisher unerschlossenen Ortsbereichen entfallen. Auch bringt die künftige Bebauung eine wirtschaftlichere Auslastung der in der Gemeinde vorhandenen sozialen Infrastruktur (Grundschule, Sporteinrichtungen, Kindertagesstätte) mit sich.

Für die Verkehrserschließung erfolgen gegenüber der vorhandenen Erschließungssituation wegen dem neuen Straßennetz umfangreiche Veränderungen.

Die künftigen Verkehrsbeziehungen zu und von den geplanten wenigen Wohnbaugrundstücken (ca. 11 bis 14 Baugrundstücke) werden die vorhandene Ortslage wegen der Lage des Plangebietes südlich der historischen Ortslage sowie den fast ausschließlich aus Süden ankommenden Verkehr nur geringfügig mehr als bisher beeinflussen.

Außer einer geringen Zunahme des Verkehrs werden auf Grund der geplanten Beseitigung des brach liegenden Ortsbereiches und der dadurch zu erwartenden Attraktivierung des Ortes positive Wirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen erwartet.

Innerhalb der geplanten Baugebiete wird wegen den neuen Baugrundstücken sowie der geplanten Verkehrsfläche eine umfassende Grundstücksneuordnung erfolgen. Durch den künftigen privaten Kauf künftiger Baugrundstücke aus dem Gemeindeeigentum wird perspektivisch der größte Teil des Plangebietes Privateigentum werden.

In den geplanten WA-Gebieten werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, wofür Eintragungen in den betroffenen Grundbüchern vorzunehmen sind.

Der Gemeinde Kretzschau entstehen Planungskosten für diesen B-Plan. Durch den Verkauf von Gemeindegrundstücken werden von der Gemeinde Einnahmen erzielt.



Während der Bauphase sind Bauarbeiten im Hoch- und Tiefbau mit entsprechenden temporären Emissionen zu erwarten.

Zu den Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter des Umweltrechtes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein separater Umweltbericht erstellt.

Informationen zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des B-Plans enthält das nachfolgende Kapitel.

8. GRÜNORDNUNG / BERÜCKSICHTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

8.1 Ausgangssituation

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans „Wohngebiet Kretzschauer See“ ist zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange:

- nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen,
- nach § 1a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten sowie
- mit Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durchzuführen.

Die Erstellung des Umweltberichtes mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgte im vorliegenden Fall als separater Teil der Begründung durch das Büro Regioplan.

Der vorliegende, in die städtebauliche Begründung des B-Plans integrierte, Beitrag zur Grünordnung kann somit auf die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Darstellung der grünordnerischen Ziele sowie Festsetzungen für das B-Plan-Gebiet begrenzt werden.

8.2 Rechtliche Grundlagen / Methodisches Vorgehen

8.2.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Vom Gesetzgeber wird der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten eingeräumt. Die Vermeidung ist damit das erste und wichtigste Ziel der Eingriffsregelung, denn für Natur und Landschaft ist es das Beste, wenn Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen. Hieran anschließend hat der Planungsträger Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut machen kann.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Wohngebiet am Kretzschauer See“ werden entsprechend der Ergebnisse der im Zuge der Umweltprüfung durchgeführten Konfliktanalyse erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen / Biologische



Vielfalt verbunden sein. Diese erheblichen Beeinträchtigungen erfüllen den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und erfordern die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

8.2.2 Methodisches Vorgehen

Auf eine wiederholende, umfassende Darstellung der bereits im Umweltbericht dokumentierten Bestandserfassung und -bewertung für das Plangebiet sowie der Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der sich bei Realisierung der Festsetzungen des B-Plans ergebenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild wird in diesem Beitrag zur Grünordnung verzichtet. In den Kap. 8.3 und 8.4 werden, auf Grundlage der Inhalte des Umweltberichtes, lediglich die wichtigsten Sachverhalte der Bestandserfassung und -bewertung sowie der Konfliktanalyse zusammengefasst wiedergegeben. Im Anschluss daran erfolgt die ausführliche Abarbeitung die verbleibenden Schritte der Eingriffsregelung, indem:

- alle zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes geplanten Maßnahmen beschrieben werden (Kap. 8.5.1),
- die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden (Kap. 8.5.2) sowie
- die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt (Kap. 8.5.3).

Im Land Sachsen-Anhalt ist die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für Vorhaben, die nach dem 28.12.2004 beantragt wurden, nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt – Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 („**Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**“) – durchzuführen. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze und Regeln des Bewertungsmodells wiedergegeben:

Grundsätze des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt

- Das Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung von Eingriffen und der für ihre Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen.
- Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die den Biotoptypen zuzuordnenden Wertstufen sind in Anlage 1 zum Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgegeben.
- Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes können grundsätzlich auf der Basis von Biotoptypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen können die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden.

Regelverfahren nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

- Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen. Die Gesamtfläche ist dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zuzuordnen und differenziert zu bewerten. Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen



multipliziert. Aus der Differenz der so ermittelten, dimensionslosen Flächenäquivalente (FÄQ) wird die eingriffsbedingte Wertminderung nach dem Eingriff festgestellt. Die auf diese Weise ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den ggf. erforderlichen externen Kompensationsumfang dar.

- Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation der dafür vorgesehenen Flächen auf gleiche Weise differenziert nach Biototypen zu erfassen. Ebenso differenziert ist die festgestellte oder zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die anrechenbare Wertsteigerung der Fläche. Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der in der Biotopwertliste aufgeführten Biotopwerte, der Zustand nach der Kompensation anhand der dort ebenfalls dargestellten Planwerte bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.
- Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die eingriffsbedingte Wertminderung im Bereich der Eingriffsflächen mit der anrechenbaren Wertsteigerung im Bereich der Kompensationsflächen in Beziehung gesetzt wird. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Ergänzendes Bewertungsverfahren (verbal-argumentative Zusatzbewertung und -bilanzierung) nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

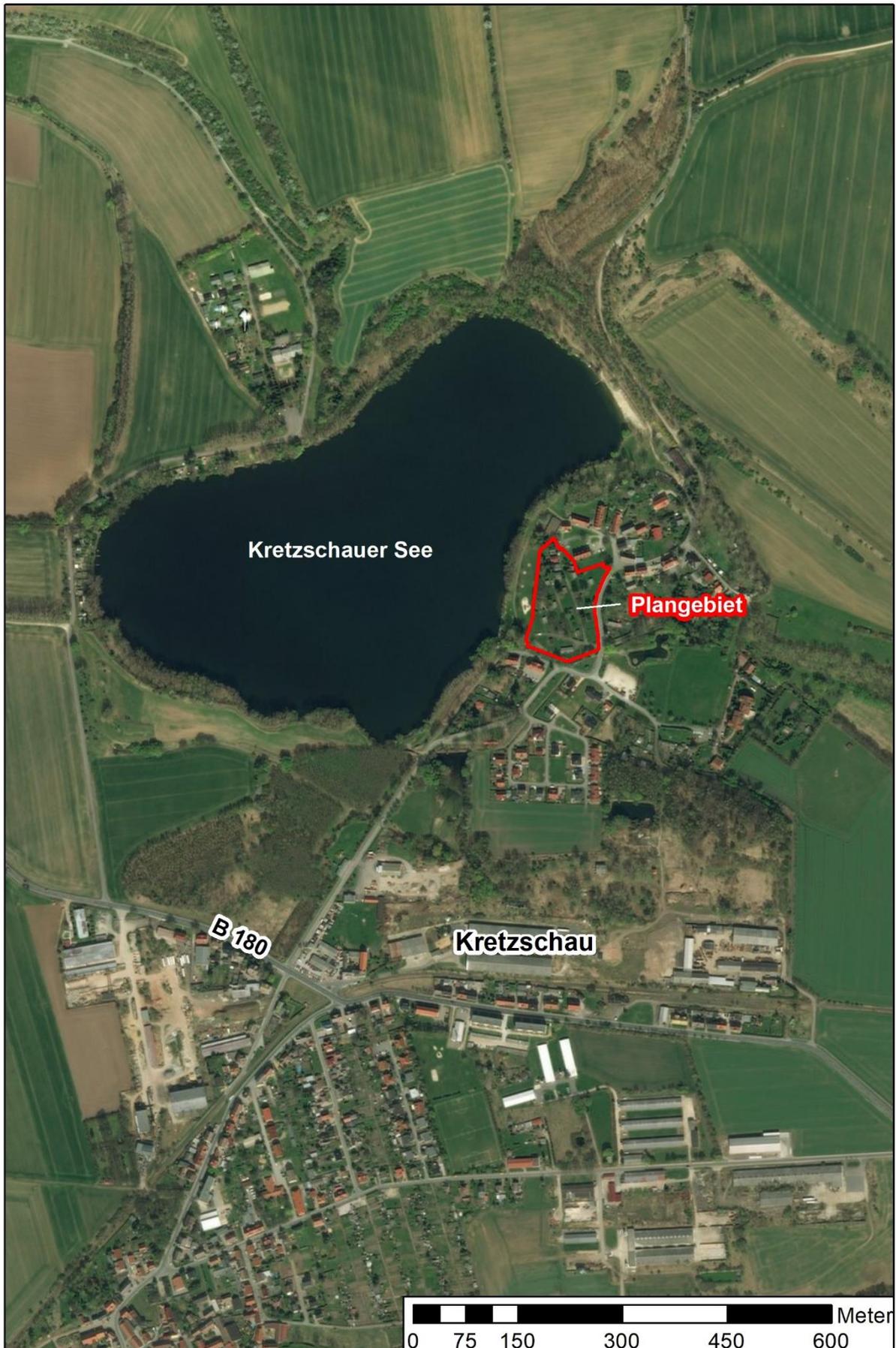
- Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend.
- In diesen Fällen ist die nach dem Regelverfahren durchgeführte Bewertung verbal-argumentativ zu ergänzen; dabei ist gegebenenfalls auch die relative Seltenheit eines Biotop- oder Artvorkommens zu berücksichtigen.
- Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biototyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z. B. bei Fließgewässern oder Emissionen sowie bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Die Auswirkungen müssen entsprechend differenziert und in problemangemessener Tiefe behandelt und beurteilt werden.
- Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das Regelverfahren zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

8.3 Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Kretzschau, am westlichen Ufer des „Kretzschauer Sees“, dem wassergefüllten Restloch eines bis 1943 betriebenen Braunkohletagebaus (vgl. **Abbildung 1**).



Abbildung 1 Lage des Plangebietes





Das Plangebiet wird im Osten von der Straße „Dorflage“ und im Süden vom „Thierbach“, der den Abfluss des „Kretzschauer Sees“ bildet, begrenzt. Im Norden folgt dörfliche Bebauung. Zwischen der Westgrenze des Plangebietes und dem 30 bis 40 m entfernten Ufer des „Kretzschauer Sees“ wurde eine Grünanlage angelegt.

Im Plangebiet befindet sich eine ab etwa 1970 zu Naherholungszwecken entstandene Bungalowsiedlung, wobei von den 18 Naherholungsparzellen mit Bungalows heute nur noch wenige genutzt werden. Entsprechend stellt sich das Gebiet derzeit überwiegend als Brachfläche dar.

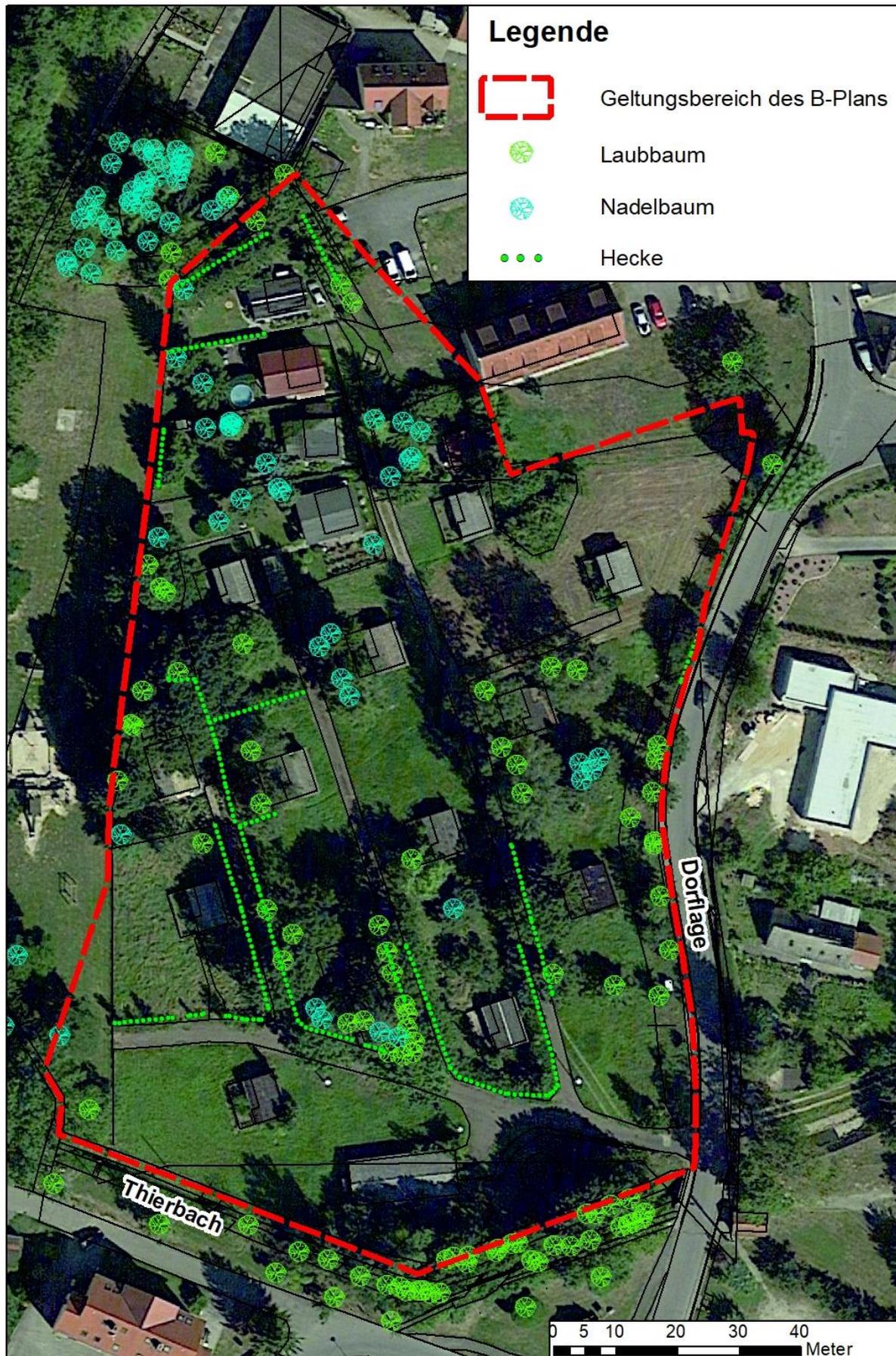
Im Plangebiet sind 19 Gebäude (18 Bungalows sowie ein ehemaliges Sozialgebäude) vorhanden. Diese sind durch mehrere, überwiegend asphaltierte Wege an die Straße „Dorflage“ angebunden. Das Gebiet ist relativ gehölzreich. Es ist mit etwa 80 zwischen 30 und 40 Jahre alten Bäumen durchsetzt (vgl. auch **Abbildung 2**). Bei diesen handelt es sich jeweils etwa zur Hälfte um Laubbäume (vor allem Gemeine Esche, Hänge-Birke, Weiden) und um Nadelbäume (Gemeine Fichte, Blau-Fichte, Europäische Lärche). Entlang der Erschließungswege finden sich abschnittsweise Hecken (Liguster, Hainbuche). Bis auf die noch in Nutzung befindlichen, wenigen Naherholungsparzellen, die kleingartenähnlich gestaltet sind, liegt das Gebiet brach. Die Bungalows verfallen zusehends. Auf den Freiflächen entwickeln sich hochwüchsige Ruderalfluren. Der das Plangebiet im Süden begrenzende Thierbach wird abschnittsweise von einem naturnahen Ufergehölzsaum aus Eschen und Weiden gesäumt, wobei sich die Ufergehölze, wie auch der Bach, zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereichs befinden.

Im Umweltbericht werden den naturschutzrechtlichen Schutzgütern für das Plangebiet geringe bis mittlere Bedeutungsstufen zugewiesen. Vorbelastungen der Schutzgüter, vor allem der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, ergeben sich durch die bestehenden Bebauungen bzw. Verkehrsflächen (vgl. **Tabelle 1** sowie **Abbildung 2**).

Tabelle 1 Im Plangebiet bestehende Bodenversiegelungen (Flächengrößen lt. Begründung zum 1. Entwurf des B-Plans sowie lt. Umweltbericht)

Nutzung	Flächengröße
Gebäude und bauliche Anlagen	1.101 m ²
Wege/Straßen, asphaltiert	1.149 m ²
Wege, teilversiegelt	108 m ²
Summe	2.358 m²

Abbildung 2 Luftbild des Plangebietes mit Darstellung des Gehölzbestandes





8.4 Konfliktanalyse

Durch die im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des B-Plans zulässige Wohnbebauung sind lt. Umweltbericht Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter in folgenden Intensitäten zu erwarten:

Tabelle 2 Beeinträchtigungsintensitäten der Schutzgüter lt. Umweltbericht

Schutzgut	Beeinträchtigungsintensität
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt	mittel
Landschaftsbild	gering bis mittel

Herauszuheben sind die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie die sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt ergebenden Biotopinanspruchnahmen bzw. Biotopwertminderungen.

Bodenneuersiegelungen sind im Flächenumfang von maximal **3.307 m²** zu erwarten.

Gemäß den Festsetzungen des B-Plans sind im Plangebiet künftig Versiegelungen im Umfang von maximal 5.665 m² zulässig.

Tabelle 3 Im Plangebiet lt. den Festsetzungen zulässige Bodenversiegelungen (vgl. auch Flächenbilanz in Kap. 9)

Nutzung / Festsetzung	Flächengröße	Versiegelbare Fläche
WA-Gebiete WA1-WA4 (GRZ 0.4)	10.613 m ²	4.245 m ²
Straße, versiegelt	1.379 m ²	1.379 m ²
Fußweg, teilversiegelt	41 m ²	41 m ²
Summe		5.665 m²

Abzüglich der bereits bestehenden Bodenversiegelungen im Gesamtumfang von 2.358 m² (siehe Tabelle 1) ergibt sich die insgesamt maximal zu erwartende Bodenneuersiegelung von 3.307 m². Bei differenzierter Betrachtung ist festzustellen, dass die vollständige Bodenversiegelung (Gebäude, vollversiegelte Straßen und Wege) sogar um 3.372 m² größer wird, sich gleichzeitig die Bodenteilversiegelung (teilversiegelte Wege) aber um 67 m² reduziert.

Mit den aufgrund der Festsetzungen des B-Plans zulässigen Flächenumnutzungen ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, in erster Linie durch **Biotopinanspruchnahmen bzw. Biotopabwertungen**.

Für die überbau- bzw. versiegelbaren WA-Gebiets- und Verkehrsflächen ist von einer vollständigen Entwertung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auszugehen. Für die nicht überbaubaren WA-Gebietsflächen, für die künftig eine Nutzung als Gartenflächen anzunehmen ist, werden sich, im Vergleich zum Ausgangszustand, wahrscheinlich geringe Wertverluste ergeben. Für die mit Anpflanzfestsetzungen belegten Grünflächen ist mit Biotopwertsteigerungen zu rechnen. Insgesamt werden im Plangebiet die Biotopwertverluste aber überwiegen. Die detaillierte Ermittlung der sich maximal ergebenden Biotopwertverluste, aus denen sich dann der Umfang extern erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ableitet, erfolgt im Kap. 8.5.3.



Über die Biotopinanspruchnahmen bzw. -abwertungen hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen lt. Umweltbericht nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die den Regelungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG unterliegenden Tier- und Pflanzenarten (vgl. auch Kap. 8.5.1).

8.5 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die wichtigsten zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes erforderlichen Maßnahmen werden im B-Plan zeichnerisch oder textlich festgesetzt bzw. es wird auf sie hingewiesen. Im Folgenden werden diese im B-Plan fixierten Maßnahmen sowie weitere zu empfehlende Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen noch einmal einzeln erläutert. Auf die meisten dieser Maßnahmen wurde auch bereits im Umweltbericht eingegangen.

Minimierung der anlagebedingten Bodenneuversiegelung / Grundsätzliche Maßnahmen des Bodenschutzes

Mit dem Ziel, die Bodenneuversiegelung zu minimieren, wird für die WA-Gebiete die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 %, zur Errichtung von Garagen, Nebenanlagen usw., per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Weiterhin wird für PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sowie für den im Geltungsbereich festgesetzten Fußgängerbereich durch eine textliche Festsetzung eine Oberflächenbefestigung ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zugelassen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung des Wohngebietes die Grundsätze des Bodenschutzes lt. BBodSchG sowie BBodSchV zu berücksichtigen. Der Mutterboden ist grundsätzlich zu sichern, d.h. vor Baubeginn ist dieser von den zu bebauenden Flächen abzutragen, entsprechend zu lagern und einer Wiederverwertung, günstigstenfalls vor Ort, zuzuführen.

Schutz des Grundwassers sowie von Oberflächengewässern

Die bereits beschriebenen Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung führen gleichzeitig auch zu einer Begrenzung der Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie der Erhöhung des Oberflächenabflusses und dienen somit auch dem Schutz des Grundwassers sowie der Oberflächengewässer.

Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass auf den einzelnen Wohngrundstücken anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aufzufangen und zu nutzen.

Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Aus ökologischen und ästhetischen Gründen wird für die WA-Gebiete, ab einer bestimmten Größe der Baugrundstücke, eine Durchgrünung mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen im B-Plan festgesetzt. Neben der Neupflanzung standortheimischer Bäume wird hierbei auch die Möglichkeit eingeräumt, vorhandene Bäume zu erhalten. Damit wird ein Anreiz geschaffen, die auf diesen Flächen vorhandenen standortgerechten Bäume zu erhalten.

Für die auf den Privaten Grünflächen PG2 und PG3 vorhandenen, erhaltenswerten Gehölze wird im B-Plan zeichnerisch der Erhalt festgesetzt.



Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände / Weitere Vermeidungsmaßnahmen mit artenschutzfachlichem Hintergrund

Ergebnis der in den Umweltbericht integrierten artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass im Plangebiet Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Vögel sehr wahrscheinlich sind sowie Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Gruppen der Fledermäuse und Amphibien nicht auszuschließen sind. Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Errichtung des Wohngebietes zu vermeiden wurde deshalb im Umweltbericht folgendes Vermeidungskonzept dargestellt:

- Vor Beginn der bauvorbereitenden Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des B-Plans vorhandenen Bungalows und Gehölzbestände auf einen Besatz durch Vögel, Fledermäuse sowie Amphibien zu prüfen.
- Die Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind im Zeitraum 30. September bis 1. März durchzuführen. Sollte im Zuge der Kontrolle der Bauflächen keine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel festgestellt werden, kann unter der Voraussetzung der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Abriss der Bungalows auch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen. Die Gehölzfällungen sind jedoch auf jeden Fall im o.g. Zeitraum durchzuführen.
- Vor Beginn der Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind an geeigneten, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Orten im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben insgesamt 15 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen anzubringen.

Zusätzlich zu diesen artenschutzrechtlich zwingenden Maßnahmen werden im Umweltbericht weitere artenschutzfachliche Maßnahmen empfohlen:

- Einsatz artenschonender Beleuchtungstechnik im zu errichtenden Wohngebiet (vor allem zum Schutz von Insektenarten) für neu zu installierende Straßenbeleuchtungen, d.h. Bevorzugung von LED- bzw. Natriumdampflampen (Hoch- oder Niederdruck) mit einem relativ engen Spektralbereich gegenüber Quecksilberdampf - Hochdrucklampen oder Kompakt - Leuchtstofflampen mit breit gestreutem Spektralbereich.
- Dichte Abdeckung von Gruben und Schächten zur Vermeidung des Hineinfallens von Kleintieren, insbesondere von Kleinsäugetern.

Durchgrünung des Wohngebietes – Minimierung des Bedeutungsverlustes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die im B-Plans getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes:

- Baumpflanzungen auf den PG2 und PG3,
- Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe in WA1 entlang der Planstraße und
- Baumpflanzungen oder Erhalt vorhandener Bäume auf den Baugrundstücken

bewirken einerseits eine Begrenzung des Bedeutungsverlustes des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und sichern andererseits eine landschaftsästhetisch ansprechende Entwicklung des Gebietes.



8.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Realisierung von drei Maßnahmen innerhalb sowie einer Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Pflanzungen standortheimischer Laubbäume auf den Grünflächen PG2 und PG3 sowie im WA1, entlang der Planstraße, vorgesehen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umbau einer in der Gemarkung Döschwitz, Ortsteil Kirchsteitz stehenden Trafostation zu einem Artenschutzurm geplant. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen genauer beschrieben.

Ergänzung der Baumreihe an der Straße „Dorflage“ auf PG2

Es besteht das Ziel, an der östlichen Grenze des Plangebietes, auf PG2, eine knapp 100 m lange, straßenbegleitende Baumreihe zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen werden, soweit unter Berücksichtigung der von Baumpflanzungen frei zu haltenden Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen möglich, die auf der Fläche vorhandenen und erhaltenswerten Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen belegt sowie die Neupflanzung von insgesamt 6 Straßenbäumen festgesetzt, so dass eine Baumreihe mit Baumabständen von durchschnittlich 10 m entsteht. Zu Auswahl der zu pflanzenden Baumarten enthalten die Festsetzungen des B-Plans eine Liste geeigneter standortheimischer Laubbäume.

Die Bäume sind mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume mit einem Pfahldreibock zu sichern. Für die Bäume ist eine insgesamt dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu realisieren.

Ergänzung des Ufergehölzsaumes des Thierbachs auf PG3

Auf der Nordseite des den Geltungsbereich im Süden begrenzenden „Thierbach“ wird im Bereich des 5 m breiten, gesetzlich geschützten Uferrandstreifens die Grünfläche PG3 ausgewiesen. Dieser Uferrandstreifen soll nutzungsfrei bleiben und zur Entwicklung eines standortgerechten und fließgewässertypischen Ufergehölzsaumes dienen.

Zur Ergänzung des am östlichen Abschnitt des Bachs bereits bestehenden Ufergehölzsaumes sollen auf PG3, an den im B-Plan zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Oberkante der nördlichen Bachböschung, insgesamt 10 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) gepflanzt werden.

Die Bäume sind mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume mit einem Pfahldreibock zu sichern. Für die Bäume ist eine insgesamt dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu realisieren.

Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe im WA1

Ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung und landschaftsästhetisch ansprechenden Gestaltung des geplanten Wohngebietes soll durch die Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe am Ost- und Südrand des WA1 geleistet werden.

Gemäß einer hierzu getroffenen textlichen Festsetzung sollen mit durchschnittlichen Abständen von 10 m zueinander, entlang der Planstraßen A und B sowie des südlich verlaufenden Fußweges standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Zu nutzen sind aufgrund des begrenzten Platzangebotes kleinere bis mittelgroße, standortheimische

Laubbaumarten. Eine entsprechende Artenauswahl ist in die Festsetzungen des B-Plans integriert.

Die Bäume sind mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume mit einem Pfahldreieck zu sichern. Für die Bäume ist eine insgesamt dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu realisieren.

Mit Realisierung der getroffenen Festsetzung wird eine Laubbaumreihe mit einer Gesamtlänge von ca. 140 m aus insgesamt etwa 15 Laubbäumen entstehen.

Umbau der Trafostation Kirchsteitz zu einem Artenschutzurm

Da mit den innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans geplanten Maßnahmen keine vollständige Erfüllung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs erreicht wird (vgl. hierzu auch Kap. 8.5.3), wird als externe Kompensationsmaßnahme, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Umbau einer Trafostation in der Gemarkung Kirchsteitz zu einem Artenschutzurm geplant.

Die umzubauende Trafostation liegt etwa 3 km westlich des Plangebietes, am nördlichen Ortsrand der zur Gemeinde Kretzschau gehörenden Ortslage Kirchsteitz, in der Gemarkung Döschwitz, Flur 3, Flurstück 9. Die Gemeinde ist Verfügungsberechtigte für dieses Grundstück. Eigentümer des Gebäudes ist derzeit noch der Energieversorger MITNETZ. Die Gemeinde strebt an, bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans einen städtebaulichen Vertrag mit MITNETZ abzuschließen, der die Nutzungsrechte für das Gebäude sichert.

Abbildung 3 Lage der umzubauenden Trafostation



Gemäß einer mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Vorabstimmung beinhaltet die geplante Maßnahme sowohl die bauliche Sanierung bzw. erforderliche bauliche Veränderungen des ehemaligen Trafogebäudes als auch die Ausstattung des Gebäudes mit Brut-/ Nisthilfen bzw. Quartierplätzen für verschiedene gebäudebewohnende Arten aus den



Gruppen der Vögel (Schleiereule, Turmfalke, Steinkauz, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, ...), Fledermäuse und ggf. Insekten.

Entsprechend des bisherigen Kenntnisstandes sind folgende **Sanierungs- und Umbauarbeiten am Gebäude** erforderlich:

- Ersatz der bisherigen Flachdachkonstruktion durch ein Sattel- oder Walmdach;
- Verschluss (Zumauern) einer der beiden Eingangstüren in das Gebäude sowie Sanierung oder Austausch der verbleibenden Eingangstür;
- Herstellung von Mauerdurchbrüchen und Einbau von Glasbausteinen zur Belichtung des Gebäudeinneren;
- Schaffung von Einschlußmöglichkeiten für die Zielarten (Erhalt/Neuanlage von Mauerdurchbrüchen; entsprechende Gestaltung der Dachkonstruktion) sowie Verschluss nicht benötigter Gebäudeöffnungen;
- Ausbesserung des Fassadenputzes und Fassadenanstrich;
- Einbau zusätzlicher Zwischendecken (Holzkonstruktionen) auf Höhe der Dachtraufe sowie 1,5 bis 2 m unterhalb der Dachtraufe mit integrierten Durchstiegsluken;
- Sanierung bzw. Neueinbau von Leitern zum Erreichen aller Etagen des Gebäudes.

Zur **Ausstattung des Gebäudes mit Brut-/ Nisthilfen bzw. Quartierplätzen** kommen z.B. folgende Einbauten in Frage:

- In Verbindung mit der Anlage von Einflugöffnungen im Traufbrett auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes – Herstellung von Nistabteilen für Kleinvögel;
- In Verbindung mit der Anlage einer Einflugöffnung im Mauerwerk auf der Ostseite des Gebäudes, unterhalb der Traufe – Einbau eines Schleiereulennistkastens;
- In Verbindung mit der Anlage einer Einflugöffnung im Mauerwerk auf der Ostseite des Gebäudes – Einbau einer Steinkauzniströhre;
- In Verbindung mit der Anlage von Einflugöffnungen im Mauerwerk auf der Südseite des Gebäudes, unterhalb der Traufe – Einbau von Falken- bzw. Dohlennistkästen;
- Auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes – Nistnischen für Kleinvögel im Mauerwerk anlegen und von Innen mit Kontrollklappen versehen;
- Auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes, unter dem Dachüberstand – Kunstnester für Mehlschwalben anbringen;
- Unter der Traufe auf allen Gebäudeseite Einflugöffnungen für Fledermäuse herstellen und im Obergeschoss bzw. im Dachraum Hangplätze bzw. Spaltenquartiere schaffen (Fledermauskästen, doppelwandige Rauspundkonstruktionen, ...).

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, vor Realisierung des Umbaus und nach Durchführung einer gründlichen Objektbegehung eine Detailplanung zu erarbeiten und in deren Rahmen die erforderlichen Baumaßnahmen und Gebäudeausstattungen konkret festzulegen.

8.5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“, dessen Grundsätze und Regeln bereits im Kap. 8.2.2 beschrieben wurden.

Im ersten Schritt wird zur Ermittlung der eingriffsbedingten Wertminderung eine **Biotopwertbilanz für den Geltungsbereich des B-Plans** aufgestellt. D.h. es werden die Biotopwerte des Ausgangszustandes mit den Biotopwerten des Planzustandes verglichen. Zur Definition des Ausgangszustandes wird im vorliegenden Fall auf die in der Begründung zum 1. Entwurf des B-Plans sowie im Umweltbericht dokumentierte Erfassung und Bewertung der Biotoptypen des Plangebietes Bezug genommen.

Tabelle 4 Biotopwerte der Teilflächen des Plangebietes im Ausgangszustand

Biototyp	Fläche [m²]	Bitopwert	FÄQ
A	B	C	B x C
Bebaute Fläche [BW]	1.101	0	0
Wege/Straße, versiegelt [VSB]	1.149	0	0
Befestigter Weg [VWB]	108	3	324
Sonstige Grünanlage [PYY] / Kleingartenanlage [AKE] ¹	10.832	8	86.656
Summe	13.190		86.980

¹ Gemäß der Begründung zum 1. Entwurf des B-Plans werden die nicht bebauten und nicht als Verkehrsflächen genutzten Flächen im Plangebiet als Komplexbiotop „Sonstige Grünanlage/Kleingartenanlage“ eingeordnet. Der Biotopwert dieses Komplexbiotopes wird als Mittelwert der Biotopwerte der Einzelbiotope (PYY=10, AKE=6) gebildet.

Tabelle 5 Biotopwerte der Teilflächen des Plangebietes im Planzustand

Biototyp	Fläche [m²]	Bitopwert	FÄQ
A	B	C	B x C
Bebaute Fläche [BW] ¹	4.245	0	0
Gartenflächen/Scherrasen [GSB] ²	5.668	7	39.676
Straße, versiegelt [VSB] ³	1.379	0	0
Befestigter Weg [VWB] ⁴	41	3	123
Sonstige Grünanlage [PYY] ⁵	280	10	2.800
Baumreihe [HRB] ⁶	1.064	9	9.576
Baumgruppe [HEC] / Ausdauernde Ruderalflur [URA] ⁷	513	13	6.669
Summe	13.190		58.844

¹ Es handelt sich um die Teilflächen der WA-Gebiete, die entsprechend der GRZ von 0.4 überbaubar bzw. versiegelbar sind.

² Es handelt sich um die Teilflächen der WA-Gebiete, die entsprechend der GRZ von 0.4 nicht überbaubar bzw. versiegelbar sind und die gleichzeitig außerhalb der anzulegenden Baumreihen liegen (gilt nur für WA1). Für diese Teilflächen ist eine Nutzung als Gartenflächen anzunehmen. Bezug nehmend auf den in der Begründung zum 1. Entwurf des B-Plans gewählten Ansatz wird für diese Gartenflächen der Planwert für Scherrasen zum Ansatz gebracht.

³ Es handelt sich um die im B-Plan festgesetzten Plastraßen A und B.

⁴ Es handelt sich um den im B-Plan festgesetzten Fußgängerbereich, für den per textliche Festsetzung die Befestigung mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag vorgegeben wird.

⁵ Es handelt sich um die Private Grünfläche PG1. Für diese Fläche ergibt sich durch die Festsetzungen des B-Plans keine Änderung der derzeitigen Nutzung. Entsprechend wird als Planwert für diese Fläche deren in Tabelle 4 angesetzter Biotopwert (PYY=10) gewählt.

⁶ Es handelt sich um die Private Grünfläche PG2 sowie um die Fläche am Ost- und Südrand von WA1, auf denen Baumreihen aus standortheimischen Laubbäumen zu ergänzen bzw. neu anzulegen sind. Für die im WA1 anzulegende Baumreihe wird von einer Fläche mit einer Länge von 140 m und einer wirksamen Breite von 5 m ausgegangen.



⁷ Es handelt sich um den als Private Grünfläche PG3 ausgewiesenen Uferrandstreifen des „Thierbachs“. Hier wird sich aufgrund der Festsetzungen des B-Plans ein Komplexbiotop aus einem baumgruppenartigen Ufergehölzsaum sowie ausdauernder Ruderalvegetation einstellen. Der Planwert beider Biotoptypen ist 13.

Als Differenz des Ausgangs-Biotopwertes des Plangebietes (86.980 FÄQ) und des Plan-Biotopwertes des Plangebietes (58.844) ergibt sich eine **Biotopwertminderung von 28.136 FÄQ-Wertpunkten**.

Zur Kompensation dieses verbleibenden Wertverlustes wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umbau der Trafostation in Kirchsteitz zu einem Artenschutzurm geplant.

Eine **Bewertung dieser externen Kompensationsmaßnahme** nach dem Biotopwertverfahren des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ ist nicht möglich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt deshalb eine Transformation der für die Realisierung der Kompensationsmaßnahme zu erwartenden Kosten in einen positiven Biotopwertindex. Schlüssel für diese Transformation ist der Durchschnittspreis für die Schaffung einer Biotopwertsteigerung um 1 Wertpunkt im Rahmen gängiger Kompensationsmaßnahmen, der nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde für den Burgenlandkreis bei etwa 0,50 € liegt.

Für den Umbau der Trafostation sind Kosten in Höhe von etwa 14.000 € netto zu erwarten. Diese Kostenschätzung geht auf Erfahrungswerte der Unteren Naturschutzbehörde zurück. Lt. Information der Behörde lagen die Kosten für in den vergangenen Jahren im Burgenlandkreis in großer Zahl bereits durchgeführter vergleichbarer Umbauten von Trafostationen zwischen 10.000 und 14.000 €. Da im vorliegenden Fall ein vollständiger Umbau der Dachkonstruktion Teil der Maßnahme ist, sind tatsächliche Kosten im oberen Bereich dieser Spanne, oder noch darüber, zu erwarten.

Aus den geschätzten Maßnahmekosten von 14.000 € netto lässt sich über den angegeben Kostensatz von 0,50 € je Biotopwertpunkt eine **Biotopwertsteigerung von 28.000 FÄQ-Wertpunkten** transformieren

Damit kann abschließend festgestellt werden, dass mit Realisierung der geplanten externen Kompensationsmaßnahme, rein rechnerisch, ein nahezu vollständiger Ausgleich des für das Plangebiet des B-Plans verbleibenden Biotopwertdefizits von 28.136 FÄQ-Wertpunkten erreicht werden kann. **Bei Umsetzung aller dargestellten Kompensationsmaßnahmen kann somit von einer vollständigen Kompensation der durch die Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgegangen werden.**

Nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ ist ergänzend zur erstellten Biotopwertbilanz eine verbal-argumentative Einzelfallprüfung vorzunehmen, wenn durch das Vorhaben Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können. Dies ist im vorliegenden Fall ausschließlich durch die mögliche Inanspruchnahme von Lebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten gegeben. Diesbezüglich wird auf das im Ergebnis der im Zuge der Umweltprüfung durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung erstellte und im Umweltbericht dokumentierte artenschutzfachliche Vermeidungskonzept verwiesen.



9. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilfläche (m ²)	Summen der Teilflächen (m ²)
Baugebietsflächen: WA 1 WA 2 WA 3 WA 4	 4.204 1.505 2.204 2.700	 10.613
Verkehrsfläche: - Verkehrsberuhigter Bereich/ Fußgängerbereich	 1.420	 1.420
Private Grünflächen (PG) PG 1 PG 2 PG 3	 280 364 513	 1.157
Gesamtfläche des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs		13.190

10. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Kretzschau am 16.01.2013 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde am2013.

Der Entwurf des Bebauungsplanes zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die Begründung dazu wurde zum 19.07.2016 erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kretzschau hat in seiner Sitzung am2016 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.07.2016 sowie die Begründung dazu vom 19.07.2016 gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Mit Anschreiben vom 06.09.2016 erfolgte zum Entwurf vom2016 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.07.2016 sowie die Begründung dazu vom2016 haben während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom2016 bis zum 2016 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie die Begründung dazu wurde zum April 2017 erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kretzschau hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2017 sowie die Begründung dazu vom April 2017 mit Umweltbericht gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.



Die Bekanntmachung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses zum Entwurf vom April 2017 sowie zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde am2017.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2017 sowie die Begründung dazu vom April 2017 haben während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis zum 07.07.2017 öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben vom 21.06.2017 erfolgte zum Entwurf vom April 2017 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes zu den erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB sowie die Begründung dazu wurde zum 10.01.2018 erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kretzschau hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2018 sowie die Begründung dazu vom 10.01.2018 sowie den Umweltbericht gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Bekanntmachung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses zum Entwurf vom 10.01.2018 sowie zur erneuten öffentlichen Beteiligung nach § 4a (3) BauGB erfolgte im Forstkurier der Verbandsgemeinde am

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2018 sowie die Begründung dazu vom 10.01.2018 haben während der Dienstzeiten nach § 4a (3) BauGB erneut in der Zeit vom2018 bis zum 2018 öffentlich ausgelegen.

Mit Anschreiben vom2018 erfolgte zum 2. Entwurf vom2018 die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB.



11. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 21.12.2010 (Regionale Planungsgemeinschaft Halle)
- bekannt gemachter, jedoch nicht ausgefertigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Kretzschau (Planungsbüro Metzner und Ignaczak, Gera 2006)
- festgestellter Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst (Feststellungsbeschluss: 06.12.2017)
- Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2017 (Büro ECW GmbH, Weißenfels)
- Baugrundbericht zur erfolgten Baugrunduntersuchung, Stufe „Vorerkundung“, vom 14.11.2017 (Ingenieurbüro TBV GmbH, Zeitz)
- Umweltbericht vom Büro Regioplan, Weißenfels (2014, ergänzt 2016)
- im bisherigen Verfahren eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt – Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 („Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“)

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung