

**Gemeinde Mertendorf**

# **Begründung**

**1. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 3**

**Gemeinbedarfsfläche**

**„Am Schachtberg“**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich + Verfahrensablauf	3
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse	4
3.	Ziel der Planung	4
3.1.	Bestand und Umfeld	5
4.	Überregionale Planungen	5
4.3.	Flächennutzungsplan	6
5.	Nachrichtliche Übernahmen	6
6.	Begründung der Festsetzungen	6
7.	Denkmalschutz und Archäologie	11
8.	Altlasten/ Kampfmittel	11
9.	Bergbau	12
10.	Flächenbilanzierung	13
11.	Umweltplanerische Belange	13

## 1. Geltungsbereich + Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9590 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung für eine Fläche von ca. 4390 m<sup>2</sup> im Norden des BP Nr. 3 der Gemeinde Mertendorf Gemeinbedarfsfläche „Am Schachtberg“ mit den Flurstücken 370; 387 und 491 in der Flur 2 Gemarkung Mertendorf.

Die Teilfläche der 1. Änderung liegt im Norden des Bebauungsplangebietes und grenzt im Norden an die Straße An den Zeilweiden. Im Osten und Westen schließen sich Wohngrundstücke und im Süden das Gemeinbedarfsgrundstück mit dem neu errichteten Feuerwehrgebäude an.

Es erfolgt die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ebenfalls nach § 13a ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde daher abgesehen. Weiterhin bedarf es keiner zusammenfassenden Erklärung (siehe § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Für das Änderungsverfahren gelten die Abs. 1 – 3 des § 13a BauGB analog wie für das Bebauungsplanverfahren.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Gemeinde Mertendorf Gemeinbedarfsfläche „Am Schachtberg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind vorhanden:

Die Grundfläche der Änderung des Bebauungsplanes = Geltungsbereich beträgt ca. 960 qm und ist damit kleiner als 20 000 qm.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Der Verfahrensverlauf bildet sich wie folgt ab:

08.09.2017	Aufstellungsbeschluss
	Bekanntmachung im Amtsblatt

18.05.2017	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
05.07.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt
13.07. – 14.08.2017 03.07. – 14.08.2017	Öffentliche Auslegung Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
	Abschließende Abwägung
	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung

*kursiv = geplante Termine*

## 2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Mertendorf hat am 08.09.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Gemeinbedarfsfläche „Am Schachtberg“ gefasst.

Die Flächen der 1. Änderung haben eine Größe von ca. 4390 m<sup>2</sup> und liegen im Norden des BP-Gebietes (Flächen der Flurstücke 370, 387 und 491). Dabei handelt es sich um die Flächen des ehemaligen Heizhauses der Schule und Flächen des ehemaligen Schulgeländes.

Die Gemeinde Mertendorf verfügt seit 2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß FNP als Wohnbaufläche mit Planeinschrieb (Hinweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Die Zeilweiden“ – der mit dem BP Nr. 3 teilweise überplant wurde) dargestellt.

In dem Bebauungsplan ist die Fläche der 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Realisierung des Um- und Neubau der Feuerwehr erfolgte 2015. Die Flächen im nördlichen Geltungsbereich werden entgegen den damaligen Planungen durch die Feuerwehr nicht benötigt.

Daher wird mit dieser Änderung eine nicht benötigte Fläche zur Wohnbebauung zurückgegeben.

## 3. Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Gemeinbedarfsfläche „Am Schachtberg“ ist in Schaffung einer rechtlichen Planungsgrundlage für die Schaffung einer Baufläche zur Errichtung von zwei Wohnhäusern (Einzel- oder Doppelhäusern) im nördlichen Teil des BP-Gebietes mit einer Grundstücksfläche von ca. 2340 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wurde für die Nutzungsänderung der alten Schule zum Feuerwehrstützpunkt mit Teilneubau und das benötigte Umfeld nicht benötigt. Eine Erweiterung zeichnet sich ebenfalls nicht ab, so dass die Fläche wieder zur Wohnbebauung - hier Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung stehen soll. Die verbleibende westliche Fläche soll als private Grünfläche (entspricht der derzeitigen Nutzung) erhalten bleiben.

### **3.1. Bestand und Umfeld**

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 waren mit dem ehemaligen Heizhaus der Schule bebaut. Dieses wurde in der Vergangenheit abgerissen.

Im Umfeld befinden sich in der Straße An den Zeilweiden Einfamilienhäuser, die zum Wohngebiet „Zeilweiden“ gehören. Südlich wurde in der Zwischenzeit das neue Feuerwehrgebäude durch einen Umbau mit Teilabriss der Schule und Ergänzung eines Neubaus realisiert.

### **4. Überregionale Planungen**

Die Gemeinden und Städte haben gemäß BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Landesentwicklungsplan sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln. Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.

Seitens des Landesverwaltungsamtes Referat Raumordnung/ Landesentwicklung wurde Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wurde in der Stellungnahme vom 18.10.2013 zum Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Mertendorf Gemeinbedarfsfläche „Am Schachtberg“ festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist und demnach keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Bei der Änderung einer Teilfläche von ca. 4390 m<sup>2</sup> von Gemeinbedarfsfläche zum allgemeinen Wohngebiet bzw. zur privaten Grünfläche im Rahmen der Innenentwicklung ist davon auszugehen, dass diese Änderungen ebenfalls nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend sind.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden damit aus Sicht der Gemeinde berücksichtigt.

#### **4.3. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Mertendorf ist seit 01.01.2010 Mitglied der Verbandsgemeinde Wethautal, an die auch die Aufgabe der Flächennutzungsplanung übertragen wurde. Gemäß § 204 (2) BauGB gelten wirksame Flächennutzungspläne als Teilpläne fort. Somit ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mertendorf (rechtskräftig seit 11.07.2006) als Teilplan des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wethautal weiterhin gültig.

In diesem ist die Fläche als Wohnbaufläche mit Bezug auf den rechtskräftigen BP Nr. 2 „Die Zeilweiden“ ausgewiesen, worin die Schule als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen ist.

An der Nutzung der südlichen Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche ändert sich nichts.

Gemäß § 13a (2) Punkt 2: „kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ Diese Anpassung ist noch vorzunehmen.

Für die aktuellen Flächen der Änderung kann die Ausweisung Wohnbaufläche bestehen bleiben. Damit entspricht die aktuelle Änderung der Ausweisung im FNP.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

In die Planzeichnung wurden die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser und Telekom) soweit deren Lage bekannt ist, übernommen. Diese Kennzeichnung trägt keinen Normencharakter. Für Bauvorhaben ist der Leitungsbestand beim Versorger aktuell abzufordern.

#### **6. Begründung der Festsetzungen**

##### **(1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der umliegenden vorhandenen Bebauung entlang der Straße An den Zeilweiden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf der Fläche (ca. 2340m<sup>2</sup> Grundstück) soll die Errichtung von Wohnhäusern (vorwiegend Einfamilienhäuser) zulässig sein. Das Maß der baulichen Anlagen wurde in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung festgesetzt und mit maximalen Trauf- und Firshöhen begrenzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II begrenzt. Weiterhin wurden die maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

## **(2) Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die 1. Änderung wird mit Baugrenzen beschränkt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Anordnung eines Wohngebäudes variabel, auch hinsichtlich der Stellung des Gebäudes.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll eine freie Bebauung und Gestaltung des Grundstückes möglich sein. Im Osten des Wohngebietes sind Flächen mit Leitungsrechtsrecht vorhanden, hier gibt es hinsichtlich der Überbaubarkeit und Gestaltung Einschränkungen – siehe Punkt 9 der Begründung.

## **(3) Verkehrsflächen und Verkehrstechnische Anbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Mertendorf kann für die geplante Wohnbebauung über die vorhandenen Gemeindestraße An den Zeilweiden erfolgen. Für das 2. Baufeld wird eine Zufahrt mittels Geh- Fahr und Leitungsrecht ermöglicht.

## **(4) Ver- und Entsorgung**

Die auf der Planzeichnung dargestellten Leitungen und deren Verlauf wurden nachrichtlich von den Versorgungsträgern übernommen. Aus der Darstellung können keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Leitungsverlauf gezogen werden, Abweichungen sind nicht auszuschließen. Der tatsächliche Leitungsverlauf und Schachtscheine sind nur direkt von den Versorgern zu beziehen.

### **Schmutz- und Regenwasser**

Die Gemeinde Mertendorf ist Mitgliedsgemeinde im Verbandsgebiet des Abwasserzweckverbandes Naumburg. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Im Wohngebiet „Die Zeilweiden“ und der Straße An den Zeilweiden sind zentrale Schmutz- und Regenwasserwassersammler verlegt. An diese vorhandene Leitung kann das geplante Wohngrundstück angeschlossen werden.

**Hinweis**

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung, auch Änderungen an der bestehenden Grundstücksnutzung und der Entwässerungssituation bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung/Änderungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

**Niederschlagswasser**

Die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte auf ein Minimum reduziert werden. Hierzu sind die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang wird auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten, hingewiesen. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser kann nicht in den Untergrund eingeleitet werden. Im Rahmen des BP Verfahrens zum BP Nr. 2 Wohngebiet „Die Zeilweiden“ wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Dabei wurde ein Kf – Wert von  $1,8 \times 10^8$  m/s ermittelt. Der anstehende Tonsteinersatz ist nur schwach bis sehr schwach durchlässig. Dies bedeutet eine Versickerung und schadlose Verbringung auf dem Grundstück ist nicht möglich. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vor Ort verbracht werden sondern muss somit abgeleitet werden.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt gemäß rechtskräftigem BP Nr. 3 durch öffentliche Leitungen zum vorhandenen Regenrückhaltebecken und dann weiter zum Schöppach. Entsprechend soll auch die künftige Ableitung des auf bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswasser erfolgen.



Regenwasser anderweitig versiegelter bzw. zu versiegelnder Flächen sollte nach Möglichkeit örtlich versickert werden.

Soweit bekannt wurden die Regen- und Schmutzwasserleitungen in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

### **Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet wird über das vorhandene Ortsnetz versorgt und ist trinkwasserseitig erschlossen. Es gehört zum Versorgungsbereich der Trinkwasserversorgung Saale- Unstrut GmbH. Die geplante Fläche zur Wohnbebauung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung PE 90 im Straßenkörper An den Zeilweiden versorgt werden.

### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung erfolgt aktuell durch die Staustufe im Schöppbach und über die Trinkwasserleitung. Hieran ändert sich auch durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts.

### **Telefon**

Das Gebiet ist kommunikationstechnisch erschlossen.

Im Straßenkörper der Straße An den Zeilweiden verläuft eine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Diese ist für den Bereich der 1. Änderung auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### *Hinweise*

*Seitens der Telekom wurde im Rahmen der Beteiligung zur Rücksichtnahme auf die vorhandenen TK-Linien sowie zur Vermeidung von unnötigem Aufwand hingewiesen. Insbesondere ist im Geltungsbereich auf den Kabelverzweigerschrank südlich der Anbindungsstraße Rücksicht zu nehmen.*

*Die Realisierung der Hausanschlüsse erfolgt nach Beauftragung durch den Eigenheimbauer/Bauherren über die Hotline-Nr. 0800 33 01000.*

*Rechtzeitig vor Baubeginn sind eine Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Bauträger/Bauherren vorzunehmen. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten. Wünscht der Bauträger eine unterirdischen Versorgung des Gebietes durch die Telekom, dann müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).*

### **Gasversorgung**

Das Gebiet der Zeilweiden wird aktuell durch ein Flüssiggasnetz der Primagas Energie GmbH & Co. KG versorgt. Das Flüssiggasnetz verfügt über zwei Tankanlagen die sich Ecke „An den Zeilweiden/ „Straße der Jugend“ bzw. sich auf einem Grundstück „Am Schachtberg“/ Ecke „An den Zeilweiden“ befinden.

An dieses Netz ist auch das neue Gebäude der Feuerwehr angeschlossen. Die Zuleitung verläuft durch den Geltungsbereich und ist nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Beidseitig der Leitung wurde ein 2 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um den Leitungsverlauf zu sichern und die Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten zu ermöglichen.

Der Versorger muss die Flächen in regelmäßigen Abständen zu Zwecken der Wartung/Prüfung betreten.

### **Stromversorgung**

Das Plangebiet wird über das vorhandene Ortsnetz über den Trafo in der Straße der Jugend (außerhalb des Geltungsbereiches) versorgt.

Im Straßenkörper der Straße An den Zeilweiden verläuft ein Niederspannungskabel über welches die vorhandene Wohnbebauung An den Zeilweiden versorgt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass das hier geplante eine zusätzliche Baufläche ebenfalls über diese Leitung versorgt werden kann.

### **Abfallentsorgung**

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖRET) ist die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd- Anstalt öffentlichen Rechts ( AW SAS AöR ), die auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS – AöR)“- (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWS) vom 16.12.2009 für die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle in den Haushaltungen zuständig ist. Die Pflichten der anschlusspflichtigen Haushalte zum ordnungsgemäßen Sammeln und Bereitstellen der Abfälle ergeben sich ebenfalls aus der Abfallwirtschaftssatzung.

Gemäß Satzung der AW SAS AöR sind die vom Benutzungspflichtigen in den 120 l und 240l Abfallbehältnissen gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen. Für die Bebauung des Flurstückes 491 bedeutet dies, dass die Behälter am Tag der Abholung an der Straße An den Zeilweiden bereit zu stellen sind.

Die Entsorgung kann über die vorhandene Straße An den Zeilweiden erfolgen. Ein Wenden oder Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich.

## **(6) Eingriffsbilanzierung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 sieht für den Teilbereich der 1. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese gilt auch für die geplante Wohnbebauung. Somit ergeben sich keine Änderungen in der Eingriffsbilanz.

Festsetzungen zu Anpflanzungen enthält der rechtskräftigen BP Nr. 3 für den Teilbereich der 1. Änderung nicht.

## **7. Denkmalschutz und Archäologie**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 3 der Gemeinde Mertendorf liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises auch wenn die Flächen bereits durch ein Gebäude (Lager und Heizhaus) überbaut waren.

### *Hinweis:*

*Die bauausführenden Betriebe sind grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.*

## **8. Altlasten/ Kampfmittel**

Bereits im Rahmen des vorausgegangenen Bauleitplanverfahrens wurde die Frage der Altlasten geprüft. Im Bereich des ehemaligen Schulgartens – östliche Teilfläche des BP Nr. 2 Wohngebiet „Die Zeilweiden“ (östlich des BP Nr. 3 Am Schachtberg gelegen nicht im Geltungsbereich), wurden Untersuchungen aufgrund eines Altlastverdacht vorgenommen (Gutachten der Labor- und Umwelttechnik GmbH vom August 1996. Diese kommen zu dem Ergebnis dass von den Ablagerungen keine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner des BP Gebietes ausgehen. Auch eine Grundwassergefährdung durch das Ausspülen von Schadstoffen besteht lt. der genannten Quelle nicht.

Gemäß Stellungnahme des BLK als Gefahrenabwehrbehörde vom 29.10.2013 ist davon besteht für den Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Im Falle des Auffindens ist gemäß KampfM-GAVO zu verfahren. Die Bauherren sind darauf hinzuweisen.

## **9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Auf der Planzeichnung wurde für folgende Leitungen im Bestand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt:

Gasleitung der Primagas Energie

Die Leitungen sind von einer Überbauung mit baulichen Anlagen und Nebengebäuden frei zu halten. Erlaubt ist eine Flächenbefestigung mit offenen Materialien (keine Vollversiegelung mit Bitumen oder Beton). In der Regel soll die Fläche mit Rasen begrünt werden. Anpflanzungen sind nicht zulässig. Für Anpflanzungen in der Nähe der Leitung (auch außerhalb des Schutzstreifens) sind entsprechende Schutzabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt 125 einzuhalten.

Eine zweite Fläche wurde an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zugunsten der Gemeinde und des Eigentümers des Flurstückes 491 festgesetzt.

Dies soll die Zufahrt zum Grundstück der Feuerwehr (Gemeinde) ermöglichen und die Erschließung des Grundstückes 491 absichern. In diesem Bereich können auch die notwendigen Leitungen zum Anschluss des Flurstückes 491 verlegt werden.

Das Gebiet wird gemäß nachrichtlicher Darstellung von einer privaten Regenwasserleitung gequert. Über diese ist die Feuerwehr (früher die Schule) an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Leitung ist grundbuchrechtlich zu sichern und sollte nicht durch Gebäude überbaut werden. Durch privatrechtliche Regelungen kann eine Überbauung oder Umverlegung zur Überbauung der Fläche mit Nebenanlagen vereinbart werden.

Es wird hier darauf hingewiesen, dass der genaue Verlauf der Leitung vor Beginn von Baumaßnahmen durch eine Suchschachtung zu ermitteln ist.

## **9. Bergbau**

Das Plangebiet liegt im bergbaulichen Bewilligungsfeld „Bad Kösen“ für den bergfreien Bodenschatz Kali, Steinsalz und Sole.

Nordwestlich des Plangebietes (nordöstliche Ecke des Baufeldes D des BP Nr.2 Wohngebiet die Zeilweiden) liegt ein unterirdischer Bergwerksstollen der Grube „Kohlenwerk Mertendorf“ Die Grube selbst befand sich südlich der heutigen K 2203. Hier wurde im 18. Jh. Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Der Stollen diente wahrscheinlich der Entwässerung der Grube und verläuft von Nordwesten nach Südosten.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt wurde empfohlen, für Neubauten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

## 10. Flächenbilanzierung

<b>Nutzung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche	3510
Öffentliche Grünfläche	790
Verkehrsfläche (Kreisstraße)	740
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	160
Fläche mit Geh-Fahr und Leitungsrecht	280
Allgemeines Wohngebiet	2340
Private Grünfläche	1770
<b>Gesamt ca.</b>	<b>9590</b>

## 11. Umweltplanerische Belange

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB geändert. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinbedarfsfläche „Am Schachtberg“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften analog auch für die Änderung.

Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB: Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 Mertendorf „Am Schachtberg“ beträgt 0,95 ha.

Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (entspricht 2,0 ha) mit der vorliegenden

Planung weder erreicht noch überschritten.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin nur dann zulässig wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist im Fall der vorliegenden Planänderung nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Natura-2000-Gebiet und ist auch nicht in bewertungsrelevanter Entfernung vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Auch weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Es sind zudem keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Im Rahmen der aktuellen Änderung wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche bisher als Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 überbaubar war. Damit ist hier von einem positiven Aspekt (weniger Versieglungsmöglichkeit) hinsichtlich der Schutzgüter auszugehen.

Mai 2017