

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	9
5.	Nachrichtliche Übernahmen	9
6.	Begründung der Festsetzungen	9
7.	Denkmalschutz und Archäologie	15
8.	Altlasten/ Kampfmittel	15
9.	Bergbau	17
10.	Flächenbilanzierung	18
11.	Umweltplanerische Belange	18

1. Geltungsbereich + Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9590 m². Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung für eine Fläche von ca. 4390 m² 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
05.07.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt

15.05.2017	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
21.06.2017/05.07.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt
13.07. – 14.08.2017 03.07. – 14.08.2017	Öffentliche Auslegung Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
07.09.2017	Abschließende Abwägung
07.09.2017	Satzungsbeschluss
25.10.2017	Bekanntmachung

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 m² 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 m².

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.

4.1. Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen und ist nach Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen – Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011) am 12.03.2011 in Kraft getreten.

Dieser schreibt für das Plangebiet folgendes Ziel zur nachhaltigen Raumentwicklung fest:

- Vorranggebiet Wassergewinnung VI - Weißenfels Stößen -

Damit sind die Belange der Wassergewinnung entsprechend zu gewichten.

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.

Mit der Ausweisung der Vorranggebiete soll die gegenwärtige und zukünftige Trinkwasserversorgung gesichert werden. Dies insbesondere, weil schädigende Einflüsse

auf die Gewässer überwiegend langfristig wirken und kostensspielige Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfordern können.

Die Qualität des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers wird wesentlich bestimmt von der natürlichen Situation und der Vielfalt der Flächennutzung im Einzugsgebiet der Wassergewinnung. So können z.B. intensive Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen oder Abwasserleitungen die Qualität und Menge des Wassers nachhaltig beeinträchtigen. Es bedarf daher der landesplanerischen Sicherung und Festlegung von Vorranggebieten. Dem Schutz der Wasservorräte für die Trinkwasserversorgung ist bei Entscheidungen über die Zulässigkeit von sonstigen Raumnutzungen der Vorrang einzuräumen. Entgegenstehende Vorhaben sind unzulässig.

Im Vorranggebiet VI Weißenfels Stößen befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Leißling und Langendorfer Stollen und Markwerbener Wiesen.

Das Vorranggebiet ist erforderlich, um langfristig den Bedarf für die öffentliche Wasserversorgung der Städte und Gemeinden im südlichen Teil des Landes zu sichern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits baurechtlich durch den BP Nr. 2 der Gemeinde Mertendorf als Bauflächen gesichert sind. Es liegt jedoch in keiner Trinkwasserschutzzone.

Es erfolgt mit der Planung eine Anpassung an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse des Gebietes. Die geplante Nutzungsänderung und Neubebauung mit Gebäuden und Anlagen für gemeinnützige Nutzungen steht dem ausgewiesenen Vorranggebiet aus Sicht der Gemeinde Mertendorf nicht entgegen. Es erfolgt hier keine großflächige Neuversiegelung, welche zu einer verminderten Grundwasserneubildung führen wird. Im Gegenteil es wurden im Vorfeld auch Gebäude abgerissen.

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 m² 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.

4.2. Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan 2010 basiert noch auf dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 LEP-LSA, GVBl. LSA S. 244) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19.10.2007 (GVBl. LSA S. 466) und nicht auf die VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Halle mit Beschluss-Nr. III/07/2012 beschlossen, den REP Halle fortzuschreiben und an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.04.2012.

In der Beratung der Regionalversammlung am 23.01.2014 hat diese beschlossen (Beschluss-Nr. 01-2014), die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge, großflächiger Einzelhandel) entsprechend Kapitel 2 des LEP 2010 LSA vom laufenden Fortschreibungsverfahren abzutrennen.

Am 22.04.2014 fasste sie dazu den Beschluss Nr. III/04/2014, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) aufzustellen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG

Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.06.2014.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 30.05.2015 wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 17.12.2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf lag im Zeitraum vom 25.04.2016 bis zum 20.06.2016 öffentlich aus.

Am 23.03.2017 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten Beteiligung und Auslegung des Entwurfes des Sachlichen Teilplans entschieden. Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, aufgrund der im Zuge des o.g. öffentlichen Beteiligungsverfahrens einschließlich Offenlage erfolgten wesentlichen Änderungen der Festlegungen insbesondere zu den Belangen Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel, den nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31.01.2017 erneut auszulegen.

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans wird in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 erneut öffentlich ausliegen.

Für den Planungsraum sind aus dem aktuellen REP folgende Festlegungen relevant:

- Vorranggebiet Wassergewinnung (Weißenfels Stößen)

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind zu unzulässig. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Die Wasserversorgung ist so zu entwickeln, dass der gegenwärtige Zustand und zukünftige Bedarf an Trinkwasser in der geforderten Qualität und an Betriebswasser in allen Landesteilen sichergestellt wird.

Die Ausweisung von zwei Bauflächen zur Wohnbebauung in einem zuvor bereits bebauten Bereich beeinträchtigen das Vorranggebiet in keiner Weise.

Die Gemeinde Mertendorf selbst hat lt. REP keine zentralörtliche Funktion.

Gemäß Größe und Lage im Planungsraum sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Planung nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist lt. Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 18.10.2013 zum BP Nr. 3 nicht erforderlich.

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. 2340m² 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 Firsthöhen 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 werden 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.

Für das zweite, hinterliegende Wohnbaufenster (Flurstück 491) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Eigentümers dieses Grundstückes festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Bereich zu errichtende Entwässerungsanlagen entsprechend ihrer dann zukünftigen Nutzung als Privatanlagen (Grundstückentwässerungsanlagen) einzustufen sind. Der Abwasserzweckverband wird für anstehende Bauvorhaben lediglich die erforderlichen Grundstücksanschlüsse von den öffentlichen Sammlern im Straßenbereich des Wohngebietes bis auf das jeweilige Baugrundstück bzw. bis auf das mit dem Leitungsrecht belastete Grundstück Dritter herstellen lassen.

Gegebenenfalls innerhalb des Plangebietes vorhandene, alte, private Entwässerungsanlagen/-leitungen sind in ihrem Bestand und eventuell zukünftigem Nutzungserfordernis zu ermitteln und bei Bedarf rechtlich zu sichern.

Hinweise des AZV Naumburg

Neben einer hier zwingend angeratenen Bestandsermittlung ist weitergehend abzuklären, ob für vermutlich teils über Fremdgrundstücke verlaufende Entwässerungsleitungen auch entsprechende rechtliche Sicherungen / Grundbucheintragungen vorgenommen wurden.

Andernfalls ist eine rechtlich abgesicherte Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes für Schmutz- und Regenwasser nur in nördlicher Richtung zur Straße des Wohngebietes „Die Zeilweiden“ und für Regenwasser zusätzlich auch in südlicher Richtung zur Straße Schachtberg möglich.

Inwieweit der damalige Erschließungsträger für das Wohngebiet „Die Zeilweiden“, die Gemeinde, vom Grundsatz her einen zukünftigen Anschluss zum Wohngebiet speziell für das Schulgelände vorgesehen hat, entzieht sich unserer Kenntnis. Es sind ein Schmutz- und ein Regenwasser-Grundstücksanschluss nördlich vor dem Grundstück Die Zeilweiden 19 (ehemaliges Heizhaus?) gelegen. Dies sollte nochmals direkt bei der Gemeinde hinterfragt werden.

Speziell ist hier auch nochmal Art und Weise der momentanen und zukünftigen Nutzung der nördlich vor/ auf dem Grundstück Die Zeilweiden 19 (ehemaliges Heizhaus?) gelegenen Schmutz- und Regenwasser-Grundstücksanschlüsse zu überprüfen.

Der AZV ist an der weiteren Planung zu beteiligen.

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.

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 ist wie bereits im BP Nr. 3 in der Begründung beschrieben gesichert. Es sind lt. Festsetzungen aktuell nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die Verbandsgemeinde Wethautal hält gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 BrSchG LSA eine leistungsfähige Feuerwehr mit einer 24 Std. Einsatzbereitschaft vor. Das Depot der OFW Mertendorf befindet sich unmittelbar am beplanten Bebauungsgebiet.

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.

Hinweise

Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände, entsprechen dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich unterirdischer Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM AG so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Energieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.

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.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Hinweis gegeben, dass bei der Umsetzung der Vorhaben die einschlägigen Vorschriften zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope, insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Rodungen nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. aus artenschutzrechtlichen Gründen zulässig sind.

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 Altlastverdachts 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 zum von der Planänderung betroffenen Bereich hat anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) ergeben, dass es sich bei einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Kampfmittelverdachtsflächen (bombardierte Areal) handelt.

Betroffen ist ein Teilbereich innerhalb des Flurstücks 491 angrenzend an das Flurstück 488 in nordwestlicher Richtung. Diese Tatsache wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Sollten künftige Baumaßnahmen bzw. andere erdeingreifende Maßnahmen in diesen Bereichen geplant sein, sind vor Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen an Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich.

Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Mitteilung des AZ: I/32.4.2./322602-053/13 zu stellen.

Alle nicht genannten Flurstücke im Geltungsbereich sind kampfmittelfrei.

Für den als nicht belastet ausgewiesenen Baubereich besteht nach den hier vorhandenen Erkenntnissen kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

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:

Leitungsrecht 1 - 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 – Leitungsrecht 2 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

Nutzung	m²
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
Gesamt ca.	9590

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 m² (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.

August 2017