

Landkreis Saalekreis

Der Landrat



Landkreis Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg

Oberbürgermeister der Stadt Merseburg
Herrn Sebastian Müller-Bahr
Lauchstädter Straße 1-3
06217 Merseburg

Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
SG Städtebau und Raumordnung
Gebäude Merseburg, Domplatz 9, ZG 005

Bearbeiter Birgit Pätz
Telefon 03461 40-2464
Fax 03461 40-1480
E-Mail birgit.paetz@saalekreis.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
612600-22229

Datum
06.09.2022

Bebauungsplan Nr. G 1 „Knapendorfer Weg“ der Stadt Merseburg, 3. Änderung

Entwurf mit Planungsstand vom Juli 2022

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hier Stellungnahme Landkreis

Sehr geehrter Herr Müller-Bahr,

der Landkreis Saalekreis wurde um Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes gebeten.

Es ergeht unter Einbeziehung nachfolgend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen folgende Stellungnahme ohne Vorabwägung seitens der Bündelungsbehörde:

01. SG Städtebau und Raumordnung:

Raumordnung:

Die Untere Landesplanungsbehörde hat keine Einwände gegen die geplante Änderung und weist vorsorglich auf Folgende hin:

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

**Hausanschrift und
Bürgerinformation Merseburg**
Anschrift Domplatz 9
06217 Merseburg
Telefon 03461 40-0
Fax 03461 40-1155
E-Mail info@saalekreis.de

Bürgerinformation Halle
Anschrift Hansering 19, 06108 Halle (Saale)
Telefon 0345 204-3201 oder -3202
Bürgerinformation Querfurt
Anschrift Kirchplan 1, 06268 Querfurt
Telefon 034771 73797-0

Bankverbindungen
Saalesparkasse
IBAN DE36 8005 3762 3310 0057 62
BIC NOLADE21HAL

Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE91 1203 0000 0000 8116 46
BIC BYLADEM1001



Öffnungszeiten
und weitere
Informationen
finden Sie auf
www.saalekreis.de.

Städtebau:

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Bedenken zum Vorentwurf der B-Planänderung.

Die Umwandlung von Grünfläche in Wohnbauflächen berührt die Grundzüge der Planung, das planerische Grundkonzept des B-Plans wird geändert.

Eine Umwandlung von nicht bebaubaren Flächen in Bauflächen berührt die Grundzüge derart, da die Auswirkungen (z.B. An- und Abfahrverkehr, Emissionen, Erschließung) sich hinsichtlich der Nutzung für das Baugebiet ändern.

Dazu erfolgt die Ausweisung neuer Ausgleichsflächen und der damit notwendig gewordenen Vergrößerung des Geltungsbereiches.

Somit ist eine formelle Änderung nach § 8 BauGB das geeignete Verfahren für die Änderung und Anpassung des B-Plans.

Die Neuordnung der Teilgebiete und der damit verbundenen Festsetzungen hinsichtlich Baugrenzen, Verkehrsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist zu begrüßen. Damit wird der Veränderung der örtlichen Gegebenheiten und der positiven Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen.

Die dringenden Gründe für die Vorzeitigkeit des B-Plans (Änderung) wurden hinreichend dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nach dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen und anschließend bekanntzumachen.

02. SG Gewässerschutz:

Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 1 „Knapendorfer Weg“ im OT Geusa der Stadt Merseburg keine Einwände, da Fließgewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete nicht tangiert werden.

Hinweise:

1. Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung:

Die Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß §§ 70, 78 WG LSA sicherzustellen. Lt. Begründung zum Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet bereits erschlossen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung regelt der § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Danach ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß § 69 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt und die Baugrundverhältnisse eine solche Versickerung technisch zulassen. Bei einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu beachten, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

3. Grundwasser:

Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser während der Bauarbeiten ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind bis zur weiteren Entscheidung durch die Behörde einstweilen einzustellen.

Begründung:

Die Anzeigepflicht für eine unbeabsichtigte Erschließung von Grundwasser ergibt sich aus § 49 Abs. 2 WHG. Wird planmäßig oder unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, hat die Untere Wasserbehörde entsprechend § 49 Abs. 3 WHG die Einstellung oder die Beseitigung der Erschließung anzuordnen, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu besorgen oder eingetreten ist und der Schaden nicht anderweitig vermieden oder ausgeglichen werden kann. Die zuständige Behörde hat die insoweit erforderlichen Maßnahmen anzuordnen.

4. Erdwärme/Brunnen:

An Anlagen zur Erdwärmennutzung sind gemäß WHG und AwSV spezifische Anforderungen zu stellen.

Die Bohrung/Erdaufschlüsse für Brunnen oder Wärmepumpenanlagen sind vier Wochen vor Beginn mit dem entsprechenden Formblatt (erhältlich unter www.saalekreis.de) oder mit Hilfe des Geothermieportals (www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/geothermie) anzuzeigen.

Begründung:

Die Anzeigepflicht von Bohrungen/Erdaufschlüssen ergibt sich aus dem § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

03. SG Immissionsschutz:

Die geplante Änderung des B-Plans berührt keine immissionsschutzrechtlichen Belange.

04. SG Abfall- und Bodenschutz:

Die Untere Abfall und Bodenschutzbehörde kann den Ausführungen zur Änderung des B-Plans nicht vollumfänglich folgen.

Im bisherigen Bestand wurden Straßen in geringerer Breite ausgeführt als im B-Plan festgesetzt war. Zusätzlich soll nun zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen eine neue (schmale) Privatstraße festgelegt werden.

Nach § 5 Abs. 6 der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises kann die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung bzw. das Einsammeln der anfallenden Abfälle an der Grundstücksgrenze nur erfolgen, wenn öffentlich gewidmete Zufahrtswege vorhanden sind. Dies ist mit dem geplanten Vorgehen nicht gegeben. Zudem benötigen die Entsorgungsfahrzeuge eine Mindeststraßenbreite. Bei einspuriger / enger Verkehrsführung droht bspw. bei parkenden Fahrzeugen, durch zusätzlich installierte Straßenbeleuchtung oder Ähnliches eine Nicht-Befahrbarkeit, so dass für die Anlieger ein Bereitstellungsplatz zur Abfallentsorgung festgelegt werden muss. Hierfür ist eine ausreichend bemessene Fläche erforderlich.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans werden landwirtschaftliche Nutzflächen der Bewirtschaftung entzogen. Laut Begründung soll hier eine geringe Bodenfruchtbarkeit vorherrschen. Dem ist keinesfalls so. Die Ackerzahl am Standort beträgt 98 (Skala 0-100). D.h. es gibt praktisch keinen Boden der fruchtbarer ist. Der Schwarzerde ähnliche Boden am Standort erfüllt die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG im besonderen Maß. Vor allem zählt er zu den ertragreichsten Böden Mitteleuropas. Die Schwarzerden haben sich unmittelbar nach dem Ausklingen der letzten Eiszeit gebildet. Unter den derzeitigen Klimabedingungen können sich keine

neuen Schwarzerden bilden. Das unterstreicht die sehr hohe Schutzwürdigkeit dieser Böden.

Zudem wird in der Begründung zum Vorhaben erläutert, dass im Nahbereich keine anreichende Anzahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung steht, so dass die Wohnbauflächen „nur“ für Pendler vorgesehen sind. Die Notwendigkeit der Ausweisung ist daher aus diesen Gründen zu prüfen.

05. SG Naturschutz/ Wald- und Forstschutz:

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde gibt es zum Vorentwurf der 3. Änderung des o.g. B-Plans folgende Hinweise:

Im Vorentwurf, Teil II Umweltbericht sind Aussagen zum Naturhaushalt enthalten. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Der Eingriffsbilanz kann seitens der Naturschutzbehörde jedoch nur teilweise gefolgt werden. Der Bestand der Maßnahmefläche M2 wurde vollständig als Intensivacker angegeben; 1.380 m² sind jedoch als Ruderalflur mehrjähriger Arten einzustufen; die Bilanz ist entsprechend zu ändern.

Zudem ist festzustellen, dass die nunmehr nicht mehr beabsichtigte Pflanzung von 60 Laubbäumen im Geltungsbereich des B-Planes zwar im Text erwähnt wird, in der Bilanzierung jedoch nicht berücksichtigt wird. Dies ist zu ändern. Die Aussage, dass diese Bäume zukünftig in Merseburg im Straßenraum gepflanzt, kann so nicht akzeptiert werden. Im weiteren Verfahren sind die Standorte für 60 Bäume verbindlich festzusetzen. Hierbei sind jedoch keine Lückenpflanzungen/ Ersatzpflanzungen an bestehenden Baumreihen/ Alleen auszuwählen sondern Bereiche, die bisher kein Straßenbegleitgrün aufweisen.

Nach Realisierung der internen Kompensationsmaßnahme verbleibt ein nicht geringes Defizit an Biotopwertpunkten; daher kann dem Vorentwurf seitens der UNB nicht vollumfänglich zugestimmt werden. Ein vollumfänglicher Ausgleich ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Die verbindliche Umsetzung und der Inhalt von dann vorgesehenen externen grünordnerischen Maßnahmen sind verbindlich zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt zu regeln. Ein entsprechender Nachweis hierfür (Gestattungsvertrag, öffentlich-rechtlicher Vertrag o.ä.) ist der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Für die Maßnahmen M1 und M2 ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland der Region 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen. Außerdem ist die Festsetzung aufzunehmen, dass die Anlage des Grünlandes nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgen darf.

06. SG Verkehr:

Da die verkehrliche Erschließung o.g. Änderungen durch Gemeindestraßen erfolgt, ist die örtliche Verkehrsbehörde (Stadt Merseburg, Herr Trautmann, Tel.-Nr. 03461/445476) sowohl sachlich, als auch örtlich zuständig und somit zwingend anzuhören, ebenso die Stadt Merseburg als Baulastträger.

Die durch die Untere Verkehrsbehörde als Fachaufsicht bereits vorgebrachten Bedingungen und Hinweise in den Stellungnahmen vom 07.08.2020 (Az.:612600-20156), 20.07.2017 (Az.: 611416-170198skk), 04.05.2018 (Az.: 612600-180106skk) und 10.02.2021 (Az.: 612600-21021) sind weiterhin gültig und zu beachten.

Da anscheinend einige Bedingungen der unteren Verkehrsbehörde nicht ausreichend beachtet werden, fasse ich diese explizit noch einmal zusammen. Ich möchte auch anmerken, dass die zuständige Verkehrsbehörde die Nutzung der Straßen und Gehwege

für den öffentlichen Verkehr auch verweigern kann, wenn die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden kann. Nachfolgende Bedingungen sind zu beachten:

- Zur Erschließung von Grundstücken ist öffentlicher Verkehrsraum notwendig. Deshalb widerspricht sich die Ausweisung eines privaten Wohnweges.
- Bei der Anlage von Schleppkurven im Objekt ist grundsätzlich der Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu veranschlagen (10,25 m lt. RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 58). An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden. Über die Abmaße der im Brandfall möglicherweise eingesetzten Fahrzeuge durch die Feuerwehr ist sich zu informieren und ggf. der Wendekreis entsprechend zu vergrößern. Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu beschildern (z.B. absolutes Haltverbot,



..., ...).

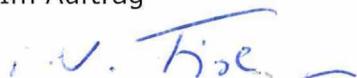
Im Zweifelsfall sind die nach § 32d StVZO angegebenen Radien anzunehmen (siehe auch RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 60/61) und der Wendekreis dementsprechend anzulegen. Im Punkt 7.2 wird erwähnt, dass der Wendehammer nicht mehr notwendig ist. Dies bedeutet, dass die Müllabfuhr die Straße nicht befahren darf. Deshalb müssen Müllabstellplätze vorgesehen werden.

- Da der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche von 6,00 m für alle Verkehrsteilnehmer vorsieht, ist über eine Aufteilung der Verkehrsfläche in Gehweg und Fahrbahn oder die Einrichtung einer Mischverkehrsfläche nachzudenken. Die für alle Fahrzeuge nutzbare Fläche darf nicht unter 4,50 m liegen, um den Begegnungsfall Pkw/Pkw sicher gewährleisten zu können. Ansonsten ist die Einrichtung einer Einbahnstraße zwingend notwendig, da kein Begegnungsverkehr möglich ist. Die Fahrbahnbreiten für einstreifige und zweistreifige Richtungsfahrbahnen sind entsprechend der RAST 06 Nr. 6.1.1 einzuhalten.
- Die Mindestanforderung für Gehwege, bezeichnet als Grundausstattung, ist in den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen der FGSV eine Seitenraumbreite von 2,50 m. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch von diesen Mindestanforderungen abgewichen werden.
- Aus Sicht der Unteren Verkehrsbehörde sind die Einrichtung einer Einbahnstraße oder eines verkehrsberuhigten Bereiches (Zeichen 325) die einzig möglichen Alternativen. Die Anforderungen, die an die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches gestellt werden (ein niveaugleicher Ausbau der ganzen Straßenbreite, da es sich um eine Mischverkehrsfläche handelt, Entfernen zusätzlicher Beschilderungen z.B. Zeichen 205, 306, ...) sind zu beachten.
- Für die Sicherung ist eine zertifizierte Fachfirma zu nehmen bzw. ist die erforderliche Fachkenntnis nachzuweisen. Bei der Bauausführung muss stets eine Anbindung der Gewerbebetriebe gewährleistet werden. Eine Fußgängerführung ist immer abzusichern und es ist in einem Plan darzustellen, wie die Fußgänger geführt werden. Eine Anwohner-/Gewerbebetreibendeninformation hat im Vorfeld zu erfolgen.

- Verkehrsraumeinschränkungen bzw. Baustellenausfahrten im Bereich der kommunalen Straßen innerorts müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der Stadt Merseburg (Herr Trautmann, Tel.-Nr. 03461 445 476) beantragt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kleinert
Amtsleiterin