

**Begründung**

Stand: 04/96, AV ( 2 ) So/Ma

zum Bebauungsplan Weinberg, Gemeinde Mehringen, Landkreis Aschersleben - Staßfurt

## **1.0 Allgemeines**

Die Gemeinde Mehringen gehört zum Landkreis Aschersleben - Staßfurt. Die Gemarkung liegt im östlichen Harzvorland, nördlich des Nordostthüringer Muschelkalk- Buntsandsteinlandes und westlich der Leipziger Tieflandsbucht. Der Ort liegt an der Flußniederung der Wipper.

Landwirtschaftliche Unterschiede ergeben sich vor allem aus der geologischen Struktur und den morphologischen Verhältnissen.

Dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen- Anhalts zufolge ist die Gemeinde Mehringen nicht als zentraler Ort einzustufen.

Nächstgelegene zentrale Orte sind Aschersleben als Mittelzentrum im Nordwesten (ca. 5 km von Mehringen entfernt ) sowie Hettstedt als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Süden( ca. 10 km entfernt).

Als vorrangig ländlichen strukturierter Raum zwischen den Kreisstädten Aschersleben - Staßfurt, Hettstedt und Bernburg über nimmt die Gemeinde die Funktionen als Standort der landwirtschaftlichen Produktion ( im Landesentwicklungsprogramm als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ) und des Wohnens.

Die Einbindung Mehringens in das klassifizierte Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraßen B 6 ( Bad Harzburg- Wernigerode- Aschersleben- Halle) und B 180 ( Magdeburg- Aschersleben- Eislefeld- Chemnitz). Eine weitere Anbindung stellt die durch den Ort verlaufende Landesstraße Richtung Südosten nach Drohndorf dar. Mehringen hat Anschluß an die Eisenbahnlinie Halberstadt- Sangerhausen. Die Gemeinde Mehringen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Wippertal „ mit Sitz in Schackental.

In der Gemeinde Mehringen leben heute ca. 1150 Menschen. Da sich die überwiegende Zahl der Arbeitsstellen in der nahegelegenen Kreisstadt Aschersleben befinden, hat sich die Gemeinde neben dem Schwerpunkt der Landwirtschaft als Wohnstandort entwickelt.

## **1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mehringen liegt vor . Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt.

## 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, um innerhalb der Gemeinde den gesteigerten Wohnraumbedarf zu decken. Dabei muß jedoch berücksichtigt werden, daß der Wohnraumbedarf innerhalb der Gemeinde zukünftig durch sinkende Haushaltsgrößen und verringerte Belegungsdichten sowie die Tendenz der in der verdichteten Nachbarschaft ( Städte ) lebenden Menschen in die ländliche Umgebung umzusiedeln, bestimmt wird.

Die Konsequenz daraus sind vermehrte Flächenansprüche an Wohnraum. Dem wird durch die Festsetzung von Wohngebieten auf der Ebene der verbindlichen Bauplanung Rechnung getragen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „ Weinberg „ wird angestrebt, bei der Erweiterung der Ortslage die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nach den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen.

Das Baugebiet liegt im Nordosten der Ortslage und ergänzt die vorhandene Bebauung in nördlicher Richtung. Die Anbindung des Baugebietes ist über die Abzweigung vor dem Friedhof von der Straße in Richtung Großschieerstedt gut an das innerörtliche und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

## 1.3 Planinhalt / Begründung

### - Baugebiet

#### -Wohngebiete (WA)

In Abstimmung mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes, mit Rücksicht auf den südlich angrenzenden Baubestand und auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum wird das Wohngebiet als „ Allgemeines Wohngebiet „ ( WA ) festgesetzt. Die Flächengröße des vorgesehenen Wohngebietes beträgt rd. 1,2 ha. Hier werden 18 Wohneinheiten entstehen . Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt über die Festlegung einer Grundflächenzahl und einer Geschossigkeit als zulässige Höchstgrenze.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 wird mit Rücksicht auf die vorhandenen kleinmaßstäblichen Wohnhäuser in Teilen der Ortslage und mit Rücksicht auf die Einfügung in das Landschaftsbild, die höchstzulässige Geschossigkeit mit 1,5 festgesetzt.

Zur Beachtung der Maßstäblichkeit, der angrenzenden Bebauung und um am Ortsrand von Mehringen keine größeren Gebäudekomplexe entstehen zu lassen, sind hinsichtlich der Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Über die textlichen Festsetzungen Ziff. 1 wird die Höhenlage der baulichen Anlagen geregelt. Diese Festsetzung wird mit der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und einer maßgerechten Silouettenwirkung begründet.

### - Verkehrsflächen

#### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Abzweig vor dem Friedhof von der Straße Richtung Großschieferstedt aus. Der noch zu befestigende Weg führt vom Westen an das Baugebiet heran (entlang der Friedhofsmauer).

Diese Planung wurde vorgenommen, um auch den jetzigen Anliegern (4 Grundstücke im Süden des Baugebietes) eine befestigte Straße zur Verfügung zu stellen. Die Straßenführung sieht dann eine Zufahrt in das eigentliche Baugebiet von Süden her vor.

Bei der Gestaltung der Straßen sind die Vorschriften und Empfehlungen der EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985) zugrunde gelegt.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

#### - Grünordnung und Landespflege

Die Fläche auf der das neue Wohngebiet festgesetzt wird, ist bislang landwirtschaftlich genutzt. In diesem Bereich befinden sich keinerlei Gehölze, Heckenstrukturen oder sonstige wertvolle Biotopen. Damit liegt eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vor. Unter Berücksichtigung der genannten Informationen kann davon ausgegangen werden, daß die Planung grundsätzlich realisierbar ist. Ungeachtet dessen wird durch die Planung ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) bzw. der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG LSA vorbereitet.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen (Straße, Bebauung) sind u.a. das Bodenleben, die Grundwasserneubildung und die kleinklimatischen Verhältnisse (Wasser, Temperatur und Luftaustausch) im Plangebiet betroffen. Die Gemeinde Mehringen geht jedoch nach eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung einer dringenden Bereitstellung von Wohnbauland davon aus, daß der Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgleichbar ist. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungen im öffentlichen Bereich (Straßenbau) sind im öffentlichen Straßenraum Bäume zu pflanzen. Auf eine textliche Festsetzung wird hier verzichtet. Die Standorte zur Begrünung der Erschließungsstraße werden im Rahmen der Ausbauplanung festgesetzt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Westen eine 10 m breite Fläche (zugleich Abstandfläche zum nahegelegenen Friedhof) und im Norden eine 10 m und 5 m breite Fläche am Rande des Plangeltungsbereiches zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um zum einen das Plangebiet einzugrünen und zum anderen eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erwirken. Gleichzeitig werden damit Nahrungs- und Brutbiotope für Kleinsäuger und Vögel geschaffen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 2). Darüber hinaus wird von seiten des Forstamtes Pansfelde mit Stellungnahme vom 12.03. 1993 darauf hingewiesen, daß einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten, wie z.B. Traubeneiche, Weißbuche, Linde, Ahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Wildrosen usw. zu verwenden und gärtnerische Formen und Züchtungsprodukte (z.B. Pappeln) zu vermeiden sind.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen bzw. zu erweiternden Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt.

Die Entwässerung wird an die zentralen Entwässerungsleitungen zur Kläranlage Aschersleben weitergeleitet. Für die Sicherstellung ist die Gemeinde Mehringen verantwortlich.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers geschieht durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Aschersleben - Staßfurt.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange ( Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr Mehringen ) geregelt.

1.4 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Naturschutz	Schreiben von Bezirksregierung	vom	02.06.1993
	Stellungnahme des Forstamt Pansfelde	vom	12.03.1993
- Geologie	Schreiben vom Bergamt Halle	vom	07.04.1993
	Schreiben vom Geologischen Landesamt	vom	19.05.1993
- Ver- und Entsorgung			
	Schreiben von MIDEWA	vom	08.03.1993
- Umweltbelange			
	Schreiben vom Staatlichen Amt für Umweltschutz	vom	02.06.1993
- Fernmeldewesen			
	Schreiben der Telekom	vom	26.05.1993
- Brandschutz			
	Schreiben Landkreis ASL	vom	31.03.1993
- Verkehr			
	Schreiben Straßenbauamt Sagerhausen	vom	05.03.1993
- Denkmalschutz			
	Schreiben Bezirksregierung	vom	02.06.1993

## **2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

### **2.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrecht**

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 Bau GB) .

### **2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

durch Satzung ( & 24 Bau GB ) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die ARGE Bau- und Erschließungsgesellschaft Aschersleben - Staßfurt vorgesehen.

### **2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- Umlegung \*
- Grenzlegung\*
- Enteignung\*

\* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **3.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

#### **3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen**

---

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.1.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

3.1.3 Weitere Erschließungsbeiträge über Gebührenhaushalt

3.2 Kostenrechnung im einzelnen ( s. nächste Seite )

### **4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neuen Erschließungsstraßen werden an die vorhandenen Straßenführungen anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen, bzw. auszubauenden Netze herzustellen. Vornehmlich im Bereich der Entwässerung wird ein Anschluß an die zentralen Entwässerungsleitungen zu realisieren sein. Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Z. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten auftreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen wird durch die ARGE Bau- und Erschließungsgesellschaft Aschersleben - Staßfurt vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben .

### **3.2.1 Kostenrechnung im einzelnen**

#### **Baugebiet „ Weinberg „ Gemeinde Mehringen**

---

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

1. Erschließungskosten entstehen für die Gemeinde Mehringen nicht. Die Erschließungskosten werden anteilig über den Quadratmeterpreis beim Verkauf der Parzellen abgedeckt.: Anteilige Straßenbaukosten für die Hälfte der südlichen Straße sind bei gegebener Haushaltslage für 1997 zu berücksichtigen, ansonsten übernimmt der Investor diese Kosten in Vorkasse.

1996 entstehen keine Kosten  
1997 Im Rahmen der Dorferneuerung wird die südlich vom Baugebiet liegende Straße im Haushaltsplan mit eingeplant

### **3.2.2 Kostenrechnung im einzelnen**

#### **Baugebiet „ Weinberg „ Gemeinde Mehringen**

Der ARGE voraussichtlich entstehenden Kosten:

1. Gesamterschließung Baugebiet	rd. DM	530.000,00
2. Erwerb der Flächen von der Gemeinde	rd. DM	180.000,00
Gesamtkosten	rd. <u>DM</u>	<u>860.000,00</u>

vom...01.12.1995.....bis.....02.01.1996.....öffentlich ausgelegt.  
Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen  
in der Sitzung am ...14.11.1995.....durch den Rat der Gemeinde Mehringen als Begründung  
zum o.g. Bebauungsplan „ Weinberg „ beschlossen.

Mehringen, den ....04.06.1996.....



*Heij*

.....  
(Bürgermeister)