

## Stellungnahme der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Knapendorfer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich Stellung nehmen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Knapendorfer Weg“.

Es gibt in Ihrem Vorentwurf mehrere Punkte zu kritisieren. Diese Punkte liste ich Ihnen nachfolgend auf mit Begründung.

### **Punkt 1: Fußgängerverkehr**

Die Einwohnerzahl im Bebauungsplan wird seit Jahren stetig erhöht durch mehrmalige Änderungen und Erweiterungen. Aus Fußgänger Sicht ist dieses Baugebiet verkehrstechnisch nicht an dem alten Dorf angeschlossen. Es besteht keine Möglichkeit für Fußgänger sicher und ohne Gefahr über die Hauptstraße (Lange Gasse / Geusaer Straße) zu gelangen. Sie erwähnen das viele Junge Familien in das Baugebiet ziehen, aus diesem Grunde müssen täglich mehrere Kinder die Straße überqueren, um in die Grundschule zu gelangen. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes sind noch mehr Leute betroffen.

Mittlerweile stehen in diesem Gebiet 117 Einfamilienhäuser. Mit dieser Erweiterung kommt man auf 122 Einfamilienhäuser. Geht man von einen 3 Personenhaushalt aus, wohnen hier 351 Personen. Dies betrifft 25% der Bevölkerung von Geusa. Es ist täglich zu beobachten, wie die Fahrzeuge offensichtlich mit viel zu hoher Geschwindigkeit in die Gemeinde hineinfahren.

### **Punkt 2: Grundschule / Kindertagesstätte**

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist die Kindertagesstätte „Knirpsenland“ überfüllt und dieselbe Thematik trifft auch die Grundschule Geusa. Die Grundschule Geusa war in der Vergangenheit bereits ein Thema. Die Grundschulbezirkssatzung wurde bereits geändert, weil die Klassenstärken voll waren. Jetzt möchten Sie das Baugebiet nochmal erweitern für junge Familien, obwohl nicht genügend Kapazitäten in der Kindertagesstätte und der Grundschule vorhanden sind.

### **Punkt 3: Baufläche**

Sie nennen als dringende Gründe für die vorzeitige Änderung eine stetige und hohen Nachfrage an Bauland.

Tatsächlich sinkt die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser aus Gründen der plötzlich gestiegenen Zinsen, der hohen Baukosten und der aktuelle Materialknappheit. Diese Punkte sind nicht von heute auf morgen verschwunden. Es ist damit zu rechnen das die Grundstücke vielleicht alle Samt verkauft werden, aber diese Leer stehen werden oder es werden Projekte begonnen und liegen das Pra. Des Weiteren beziehe ich mich auf die Aussage von Herr Finger, Fraktion DIE LINKE aus der 18. Stadtratssitzung des Stadtrates Merseburg am 10.02.2022. Er erwähnt, dass im innerstädtischen Bereich Möglichkeiten geschaffen wurde zu bauen. Dies kann ich nur bestätigen und darauf hinweisen, dass noch freie Baugrundstücke in Merseburg zur Verfügung stehen, in unterschiedlichen Bereichen z.B. Nulandplatz, Rheinstraße, etc.

### **Punkt 4 Einkaufsmöglichkeit**

Mittlerweile wohnen 1410 Menschen in Geusa. Leider gibt es keine einzige Einkaufsmöglichkeit hier, aber dennoch wird die Bevölkerung kontinuierlich hochgetrieben, ohne etwas für das Umfeld zu tun.

### **Punkt 5: Integration**

In Ihrem Entwurf (Seite 11) schildern Sie: „Die meisten der heutigen Bewohner in den seit 2000er Jahren entstandenen Wohngebäuden sind mittlere Jahrgänge, d.h. deren Kinder sind jetzt bereits erwachsen. Die Bereitstellung der Bauflächen dient, u.a. der Bindung Geusaer Bürger, die Baugrundstücke im Ort suchen, die Ortslage kennen und lieben und mit ihrem Bleiben Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens beitragen.“

In der Freiwilligen Feuerwehr Geusa und im Pflingstburschenverein Geusa wird sich seit mehreren Jahren beschwert, dass die Jungen Familien, die sich im Baugebiet angesiedelt haben, sich nicht ins Dorf- und Vereinslebens integrieren und auch immer wieder bei Nachfrage es ablehnen. Man kann sich nahezu mit Ansehen wie die Vereine aussterben, obwohl die Bevölkerungszahl steigt.

### **Punkt 6: Verkehrsflächen**

Im Punkt 7.3 Verkehrsflächen weisen Sie darauf hin, dass es inzwischen eine 5m breite befahrbare Wohnweg zum Baugebiet vorhanden ist

Hat sich dieser befahrbare Wohnweg jemand von der Stadt angeschaut? Es ist kaum befahrbar mit einem PKW. Es schauen diverse Eisenstangen aus der Fahrbahn, Wasserabsteller ragen über der Fahrbahn heraus und es ist eine Tal- und Bergfahrt über der Straße. Man benötigt ein Baustellenfahrzeug bzw. ein SUV, um diese Schotterpiste befahren zu können. Einige Anwohner haben bereits Defekte an Ihrem Fahrzeug erlitten.

Im nördlichen Teil der Straße „An der Heerstraße“ soll die Straßenverkehrsfläche angepasst werden, da diese in geringerer Breite ausgeführt wurde. Wie kann es in der heutigen Zeit sein, dass eine Straße zu schmal ausgeführt wird. Dies ist anscheinend ein Baufehler von damaliger Erschließer gewesen.

### **Punkt 7: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht zufriedenstellend. Diese Aussage teilt auch Herr Finger in der 18. Stadtratssitzung der Stadt Merseburg. Laut Herrn Finger ist dies auch die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde.

Wir leben in einem aktiven Klimawandel. Wenn wir Ackerflächen zerstören, werden diese noch dazu aktiv gefördert. Dies ist nicht akzeptabel in der heutigen Zeit und erst recht nicht, wenn noch freie Baufläche vorhanden ist in der Stadt Merseburg.

Laut Ihrer Änderung entfällt die Randeingrünung im Osten und Norden. Mit dieser Änderung verändern Sie die privaten Grundstücke in einem erheblichen Ausmaß. Die Grundstücke wurden um das Jahr 2013 verkauft mit dem Wissen, dass sich hier Ausgleichsfläche befindet, und die Verpflichtung haben diese Herzustellen. Sicherlich haben die Leute die Grundstücke damals für einen besseren Preis erhalten, da nicht das komplette Grundstück genutzt werden darf. Zwischenzeitlich ist es so, dass einige Grundstücksbesitzer auf dieser Fläche Terrassen, Pools und andere Projekte erbaut haben, die natürlich auf einer Ausgleichsfläche nicht erlaubt sind. Sie haben damit seit Jahren der Natur geschadet und werden anschließend jetzt dafür belohnt? Sie ändern die Vorschriften nach den aktuellen Gegebenheiten. Dies ist nicht in Ordnung. Wenn ich jetzt ein Haus errichte auf meinem Grundstück, das sich in keiner Hinsicht an die Vorschriften des Bebauungsplanes hält, wird das dann auch geändert? Ich bin absolut schockiert über die Vorgehensweise in der Stadt Merseburg.

Natürlich gibt es auch Leute, die sich an die Vorschriften gehalten haben und für Geld eine Ausgleichsfläche errichtet haben auf Ihrem Grundstück, so wie es vorgesehen ist. Werden diese jetzt dafür entschädigt, dass Sie eine Fläche errichtet haben, nach Vorschrift. Diese Änderung ist eine reine Belohnung für die Grundstückseigentümer, die sich nicht daran gehalten haben und eine Bestrafung für diejenigen, die sich an Vorschriften halten.

Hier weiß ich auch auf den MZ Bericht vom 29.07.2022 „Seit zehn Jahren ist ein Sachse Investor in Merseburg – Pulver gibt auch Pulver“

Dort wird erwähnt im vorletzten Absatz von Herr Koziel (Ortsbürgermeister Geusa), dass einige Grundstückseigentümer Ihren Vertrag nicht richtig gelesen haben und keine Ausgleichsfläche hergestellt haben. Herr Pulver wird dafür einen Grüngürtel um das Wohngebiet errichten.

Hier frage ich mich, wo dieser Grüngürtel im Geltungsbereich ist, der von Herrn Koziel angepriesen wird.

#### **Punkt 8: Umweltprüfung**

Unter den Punkt 2.1.2.7 und 2.1.2.8 beschreiben Sie, dass der Geltungsbereich mit zwei Grünflächen einschließlich Spielplatz eine Aufenthaltsqualität und Erholungsneigung aufweist.

Dies ist nicht akzeptabel.

Die Grünfläche M2 grenzt unmittelbar direkt an privat bebauten Grundstücken an. Die Grünfläche (größte im Geltungsbereich) ist nicht erreichbar für die Menschen bzw. noch nicht mal ersichtlich aus einem öffentlichen Bereich. Diese Grünfläche dient nicht zu einer positiven Aufenthaltsqualität bzw. Erholungsneigung bei.

Die Grünfläche M1 ist über den Spielplatz ersichtlich. Leider nur über die schmale Seite. Die Fläche ist ca. nur auf 15m in der Breite, ersichtlich vom Geltungsbereich. Angrenzend sind wiederum Baugrundstücke.

Es ist eindeutig nicht genügend wahrnehmbare Grünfläche vorhanden für das Wohngebiet. Der Spielplatz dient auch nur zur Erholung für die Kinder.

Bitte beachten Sie, dass in dem Wohngebiet, wie in Ihrer Bekanntmachung bereits erwähnt, auch Menschen mittleren und höheren Alters wohnen, für diejenigen ist ein Kinderspielplatz keine Erholung.

#### **Punkt 9: Natur und Landschaft**

Hier weisen Sie darauf hin, dass der Eingriffsumfang erheblich ist und die Ausgleichsmaßnahme diesen Eingriff nicht kompensiert. Es soll ein Ausgleichskonzept erarbeitet werden. Hier stellt man sich die Fragen:

Wer setzt das Konzept anschließend um?

Wer finanziert dieses Konzept?

Was ist, wenn kein ausreichendes Konzept erstellt werden kann durch örtliche Gegebenheiten?

Wann wird dieses Konzept, wenn es mal entstanden ist, umgesetzt?

Es ist nicht im Sinne der Vorschriften, dass eventuell irgendwann mal eine geeignete Ausgleichsmaßnahme erzeugt wird, Jahre später.

#### **Punkt 10: Entfall Grünfläche**

Es ist völlig inakzeptabel, dass die Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs weichen soll für Baugrundstücke.

Das Wohngebiet und Geusa ist in den letzten Jahren überproportional gewachsen, ohne weitere Grünflächen zu errichten für die Bewohner. Es gibt leider nicht viel öffentliche Grünfläche in Geusa. Es gibt nur eine Grünfläche am Teich und in Atzendorf. Die Grünfläche in Atzendorf ist gut einen Kilometer entfernt vom Wohngebiet.

Wie bereits oben erwähnt, wohnen gut 350 Menschen nur im Geltungsbereich. Wie von Ihnen erwähnt, wohnen im Bauabschnitt 1 Menschen, die ihr Haus um die 2000er errichtet haben und bereits das hohe mittlere Alter erreicht haben. Diese Menschen werden nicht jünger und die jungen zugezogenen Menschen werden auch älter. Es gibt mit dem Wegfall der öffentlichen Grünfläche kein potentiell Ziel für einen Spaziergang oder Ähnliches. Diese Grünfläche hat soziale Aspekte und dient der Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion. Durch den Wegfall werden diese Punkte erheblich beeinträchtigt und mit Ihren Maßnahmen in keiner Weise ausgeglichen. Die Fläche könnte sich in den nächsten Jahren zu einem wichtigen sozialen Aspekt entwickeln. Wo sich junge und ältere Menschen treffen können und deren Kinder bzw. Enkelkinder im daran liegenden Spielplatz vergnügen.

Die Grünfläche trägt maßgeblich zur Erholungsfunktion bei. Viele Anwohner haben Hunde. Aktuell laufen Sie durch Straßen und über Felder bzw. Feldwege. Durch die Grünfläche hätte dies endlich ein Ende und man hätte einen Punkt, wo man mit seinem Hund spazieren gehen kann, statt über heißes Pflaster im Sommer zu laufen und über Äcker zu stolpern.

Ältere Menschen können hier spazieren gehen. Wenn diese Grünfläche wegfällt, gibt es keinen Punkt für die Anwohner, ihr Grundstück zu verlassen und sozialen Kontakt einzugehen. Des Weiteren, wie bereits oben erwähnt, gibt es keinen ausreichenden Ausgleich für den Wegfall der Grünfläche.

#### **Punkt 11: Tiere**

In den Zeitraum von November bis März sind täglich mehrere Reh-Rudel zu sichten am nördlichen Rand des Baugebietes. Es handelt sich hier täglich um ca. 40 Rehe. Diese können durch die Erweiterung des Baugebietes mit Bauland und dem Wegfall der Grünfläche gestört werden.

#### **Punkt 12: Mittelspannungsleitung**

Es wird von der Servicegesellschaft Sachsen – Anhalt Süd darauf hingewiesen, dass die Leitung zurückgebaut werden muss und eine Neuverkabelung entstehen muss. Wie wird dies umgesetzt und wo soll zukünftig die 20kV Leitung im Erdreich verlaufen, wenn das Baugebiet komplett abgegrenzt ist mit privaten Baugrundstücken und einer Ausgleichsfläche. Soll die Mittelspannungsleitung dann unter private Baugrundstücke verlaufen, wo im besten Fall noch ein EFH über der Leitung steht?

Mit freundlichen Grüßen