

Gemeinde Farnstädt

Gemeindeverwaltung Farnstädt

Begründung

Zur 3. einfachen Änderung
zum Bebauungsplan Nr. 3

Wohnbaugebiet „In der Trommel“

Farnstädt, den 28.01.1998
Geändert
Farnstädt, den 30.09.2006

.....

INHALT DER BEGRÜNDUNG

0.	Begründung zur einfachen Änderung	3
1.	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“	6
1.1.	Plangebiet	6
1.2.	Planungsrechtliche Situation	7
1.3.	Geplante bauliche Nutzung	8
1.4.	Erforderlichkeit der Planaufstellung	9
2.	Städtebauliche Struktur	10
2.1	Lärmschutzmaßnahmen	10
2.2	Städtebauliche Orientierungswerte	10
3.	Erschließung und Versorgung	11
3.1	Maßnahmen zur Tiefbautechnischen Erschließung des Wohngebietes	12
3.1.1	<i>Örtliche Verhältnisse</i>	12
3.1.2	<i>Erdarbeiten</i>	12
3.2	Entwässerungsmaßnahmen	12
3.2.1	<i>Schmutzwasserentsorgung</i>	12
3.2.2	<i>Regenwasserabführung</i>	12
3.3	Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.4	Verkehrsmäßige Erschließung	13
3.4.1	<i>Straßenaufbau</i>	13
3.4.2	<i>Haupterschließungsstraße</i>	13
3.4.1	<i>Wohnerschließungsstraßen</i>	13
3.4.1	<i>Gehwege</i>	13
3.4.1	<i>öffentliche Straßen- und Verkehrsflächen</i>	13
3.5	Bautechnische Leistungen für elektrotechnische und fernmeldetechnische Anlagen	13
3.5.1	<i>Elektrotechnische Anlagen</i>	13
3.5.2	<i>Fernmeldetechnische Anlagen</i>	13
3.6	Grünflächengestaltung	13
3.7	Heizung; Wärmeversorgung	14

Gemeinde Farnstädt
Gemeindeverwaltung Farnstädt

3. einfache Änderung des B-Plans Nr. 3 zum Wohnbaugebiet „In der Trommel“ der Gemeinde Farnstädt

0. Begründung zur einfachen Änderung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) wird der Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ der Gemeinde Farnstädt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2004 geändert. Dieses Wohnbaugebiet dient der Deckung des Wohnbaubedarfs der Bevölkerung bzw. der Gemeinde Farnstädt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“ wurde von der Gemeinde 1992/1993 erarbeitet und am 26.05.1993 als Satzung beschlossen sowie am 13.07.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde – Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25 – genehmigt und per öffentlicher Bekanntmachung vom 14.07.1993 in Kraft gesetzt.

Mit Beschluss der Gemeinde Farnstädt vom 13.04.1994 wurde die 1. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ durchgeführt und per öffentlicher Bekanntmachung vom 01.06.1994 in Kraft gesetzt.

Mit Beschluss der Gemeinde Farnstädt vom 19.11.1997 wurde die 2. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ durchgeführt und per öffentlicher Bekanntmachung vom 05.02.1998 in Kraft gesetzt. Die Änderung diene der Anpassung des Geltungsbereichs nach erfolgter Umrangvermessung der Flurstücke. Durch die Änderung der Flurstücksgrenzen wurde eine geringfügige Neuordnung der Bauparzellen sowie der Straßenverläufe notwendig. In der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ wurden anstatt der Baukörper Baufenster eingezeichnet und im Textteil B die Bestimmungen abgeändert. Somit wurden die gravierenden Differenzen zwischen den angegebenen und den neu vermessenen Grundstücksgrenzen durch die geänderte Planzeichnung der Realität angepasst und die Möglichkeit einer freizügigen individuellen Bebauung wesentlich erleichtert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht beeinflusst, eine Anpassung des Grünordnungsplans (Stand 13.04.1994) war nicht erforderlich.

In der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Farnstädt vom 01.12.2004 wurde die 3. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ beschlossen. Die 3. einfache Änderung beinhaltet die Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Ziel

- der Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe,
- der sich daraus ergebende Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen,
- der aus städtebaulicher Sicht konfliktärmeren Einbindung des Wohngebietes in die überwiegend dörfliche Gemeinschaft der Ortschaft Farnstädt mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zur Vermeidung von Konflikten mit vorhandenen Strukturen.

Begründung:

Der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet „In der Trommel“ wurde bereits 1993 zur Satzung erhoben und rechtskräftig, die Vermarktung und Bebauung ist seitdem möglich. In diesen mehr als 10 Jahren sind weniger als 25 % des Gebietes verkauft und bebaut worden. Eine Vermarktung gestaltet sich äußerst schwierig und wird auch in Zukunft schwierig sein. Der Investor hat daraufhin bei der Gemeinde Farnstädt die Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) beantragt und erhofft sich damit eine Steigerung der Attraktivität des Standortes für potentielle Käufer. Daraufhin hat der Gemeinderat von Farnstädt unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich sinnvollen Gestaltung seines Hoheitsbereiches den Beschluss zur Umwidmung unter Betrachtung folgender Kriterien getroffen:

Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung, das Wohnbaugebiet so zügig wie möglich zu erschließen und zu bebauen, soll das Baugebiet auch für ein erweitertes Feld der Nutzung eröffnet werden. Mit der Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) eröffnet sich durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, was zu einer erweiterten Möglichkeit und damit zügigeren Erschließung des Baugebietes beiträgt. Die Möglichkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen wird gefördert. Um den Charakter des Gebietes jedoch deutlich beizubehalten, wird die Zulassung von Schank- und Gastwirtschaften,

Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausdrücklich ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Umwidmung ist im ausgewiesenen Bestand der Ortschaft begründet. *Diese ist stark ländlich geprägt. Die Gemeinde Farnstädt mit ihren umliegenden hoch fruchtbaren Böden prädestiniert für die landwirtschaftliche Nutzung ist. Landwirtschaft wird deshalb von mehreren Unternehmen, u. a. auch zwei Agrarunternehmen, im Bereich Getreide und Hackfrüchte betrieben. Außerdem sind zwei Mastanlagen (Rinder und Sauen) in der Gemeinde Farnstädt ansässig. Der Haupterwerb der Gemeinde ist also durch landwirtschaftlichen Erwerb geprägt, der genannte Immissionen wie Lärm, Staubentwicklung und Geruch mit sich führt. Zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe und reinen Wohngebieten kann es jedoch in Bezug auf Geruchsbelästigung, Staubentwicklung, Lärm, etc. vermehrt zu Konflikten kommen, da ein reines Wohngebiet (WR) diesbezüglich höhere Anforderungen an sein Umfeld stellt. Durch die neue Gebietseinstufung ist es zwar denkbar, dass die Anwohner erhöhten Immissionen ausgesetzt werden können. Dies erscheint jedoch vor dem Hintergrund der planerischen Absicht der Gemeinde notwendig. Gerade die erhöhte Schutzwürdigkeit des reinen Wohngebietes, das zur Zeit besteht, führt dazu, dass die Gewerbeansiedlung im Norden (Unterfarnstädt), So-Tier in Unterfarnstädt, und das SO-Wind erheblich beeinträchtigt wird. Ebenso ist mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu dem angrenzenden Mischgebiet, der Kleinsiedlung und dem Sportplatz zu rechnen. Die Gemeinde betrachtet die Ausweisung des reinen Wohngebietes als untypische Ausnahmefestsetzung für den Ort, die es zu beseitigen gilt. Gerade durch die Ausweisung des reinen Wohngebietes wurde eine Gemengelage zwischen reinem Wohngebiet und Außenbereich geschaffen, die planungsrechtliche Probleme im Bereich der städtebaulichen Entwicklung aufwirft, die nunmehr gelöst werden, was im Übrigen auch von der oberen Immissionsschutzbehörde ausdrücklich in ihrer Stellungnahme zum FNP gewürdigt und vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd unterstützt wird. Mit der Umwidmung wird unter Betrachtung von städtebaulichen Gesichtspunkten eine Integration des Wohnbaugesbietes in die dörfliche Gemeinschaft gefördert.*

Die Planungshoheit der Gemeinde erlaubt, Veränderungen an der Art der baulichen Nutzung vorzunehmen, soweit dies städtebaulich erforderlich ist und notwendig wird. Zudem ist zu beachten, dass trotz der Umplanung die vorhandene Nutzung durch die Einwohner möglich bleibt. Eine Wohnnutzung ist auch bei der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet weiter möglich. Eine Beeinträchtigung des Bestandsschutzes geht somit mit der Änderung nicht einher, da es den Anwohnern möglich ist, die Wohnnutzung auch in Zukunft fortzuführen.

Die Grundzüge der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“ werden durch die 3. einfache Änderung nicht berührt. Laut § 13 (1) BauGB wird deshalb das einfache Verfahren durchgeführt. Die einfache Änderung begründet sich wie folgt:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“ sieht vor der nun angestrebten einfachen Änderung die Nutzung des gesamten Geltungsbereichs als Baugebiet für ein reines Wohngebiet (WR) vor. Laut BauNVO sind hier Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, der Bebauungsplan schließt dieses nicht aus. Die nun angestrebte einfache Änderung sieht die Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Laut BauNVO sind hier Wohngebäude zulässig. Außerdem können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Die Errichtung und der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Der Bebauungsplan schließt jedoch Errichtung und Betrieb von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die bisherigen textlichen und die bauordnerischen Festsetzungen für das Gebiet bleiben ihrem Sinn nach erhalten. Die Änderung wirkt sich zwar auf den gesamten Geltungsbereich aus, jedoch bleibt das Planungsziel, nämlich die Deckung des Wohnbaubedarfs der Bevölkerung bzw. der Gemeinde Farnstädt grundsätzlich erhalten. Dieses begründet sich daraus, dass der mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes angestrebte Charakter der Bebauung durch die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet nur unwesentlich verändert wird, da der Bebauungsplan im Unterschied zum reinen Wohngebiet nun zusätzlich lediglich nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässt. Durch den Ausschluss von Errichtung und Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetrieben und Tankstellen und den Erhalt des Maßes der baulichen Nutzung sowie der bisherigen textlichen und bauordnerischen Festsetzungen ist eine wesentliche Änderung des Grundgedankens der Planung ausgeschlossen.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Schutzgebiete sind von der Planaufstellung nicht berührt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. § 4c ist nicht anzuwenden. Da die angestrebte einfache Änderung keine zusätzliche Versiegelung (das Maß der baulichen Nutzung bleibt erhalten, ebenso die vorgesehene Dimensionierung der Erschließung) oder andersartige zusätzliche Belastung von Natur und Landschaft mit sich führt, ist eine Anpassung des Grünordnungsplans mit Stand vom 13.04.1994 nicht erforderlich, dieser behält als Bestandteil des Bebauungsplans weiterhin seine Gültigkeit.

1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“

Entwicklungsbedingt weist die Gemeinde Farnstädt das Wohnbaugebiet (ursprünglich WR jetzt WA als Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“ auf den Grundstücken der Flur Nr. 6 (ehemals Flurstücke 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/59, 83/60, 83/61, Teile von 63/2, 83/14, 84, 87/1. Nach Vereinigung von Flurstücken und Teilung wegen Verkaufs wie folgt: 83/59, 83/60, 83/61, 83/75, 83/76, 83/78, 83/79, 83/80, 83/81, 83/82, 83/83, 83/84, 83/85, 83/86, 83/87, 83/88, 83/89, 83/90, 83/91, 83/92, 83/93, 83/94, 83/95, 83/96, 83/97, 83/98, 83/99, 83/100, 83/101, 83/102, 83/103, 83/104, 83/105, 83/107, 83/108, 279, 282, 283, 284, 285, Teile von 63/2, 83/14, 84, 87/1) und Flur 5 (Flurstück 32) mit ca. 102.660 m² als Baugebiet aus.

Das Wohnbaugebiet kann in mehrere Bauabschnitte untergliedert werden, wenn mit der Bebauung und Erschließung im westlichen Bereich begonnen wird. Dabei sind im 1. Bauabschnitt die öffentlichen Maßnahmen, wie biologische Kläranlage und Anbindung der Erschließungsstraße an den Obhäuser Weg zu realisieren.

Das Baugebiet liegt in der Nähe der Fernverkehrsstraße Querflirt Eisleben - B 180 - im Ortsteil Unterfarnstädt, Die erarbeitete Bebauungsplanung verbindet Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung, so dass auf eine generelle Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet verzichtet werden kann (BauZVO § 8), da mit dem Bebauungsplan und den Ergänzungen deutlich gemacht wird, dass das beabsichtigte Wohngebiet der städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und mit seinen Festsetzungen (Satzung) der harmonischen Einbindung in die gestalterische und technische Infrastruktur entspricht. *Seit dem 18.06.2003 besteht ein bestätigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde Farnstädt, der im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ ein reines Wohngebiet (WR) ausweist. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 12. Dezember 2004 auch die Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) beschlossen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Farnstädt entwickelt sein.*

Die Fläche ist überwiegend Eigentum der WB Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Farnstädt.

Die Gesamtgestaltung setzt eine Grünflächengestaltung voraus, welche bei der Bestätigung des „B-Planes im Jahr 1993 in einem „gesonderten Grünordnungsplan“ bearbeitet wurde. In die Überarbeitung des „B-Planes Nr. 3“ vom 13.04.1994 wurde der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Schmeil, Monika und Walter integriert.

Mit diesem Grünordnungsplan werden festgelegt:

1. Einbindung in die umgebende Landschaft,
2. Biotopwertermittlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Eingriffe in die Landschaft,
3. die landschaftstypischen Gehölz- und Heckenpflanzen, welche zur Anpflanzung verwendet werden dürfen,
4. die Anlegung und Gestaltung des Grünzuges (Park) der sich in mitten der Einfamilienhaus Bebauung befindet.

1.1. Plangebiet

Die Gemeinde Farnstädt liegt an der Fernverkehrsstraße B 180, an der Entwicklungsachse Querfurt - Eisleben und im Einzugsbereich Halle - Neustadt. Der Planbereich des Bebauungsgebietes ist im südlichen Teil des Ortsbereiches Unterfarnstädt gelegen. Es handelt sich dabei um ein unbebautes, nach Norden abfallendes Gelände.

Die Lage des Gebietes ist sowohl im Bezug auf die Versorgung durch den Einzelhandel und privaten und öffentlichen Dienstleistungen als auch im Bezug auf die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Netz (B 180, Fernverkehrsstraße und geplante A 38 - Göttingen - Halle mit Knoten bei Farnstädt/Rothenschirmbach) günstig für eine Wohnbebauung.

Im ersten Bauabschnitt der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sind mittlerweile 12 Einfamilienhäuser entstanden und erschlossen, die Restfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die örtliche Randbebauung wird durch die geplante Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt

Um keine strenge Trennung zwischen dem Bebauungsgebiet und dem angrenzenden noch unbebauten Gelände zu schaffen, wird ein Grünstreifen ausgewiesen. Dieser kann bei einer späteren Erweiterung der Gemeinde Oberfarnstädt in östliche Richtung als öffentliche Grünzone gestaltet werden.

Eine ausführliche Baugrunduntersuchung ist inzwischen durchgeführt worden und hat die Eignung der Flächen für die geplante Bebauung bestätigt. Die daraus resultierenden Empfehlungen werden im Hoch- und Tiefbau berücksichtigt.

Das Wohngebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzzonen.

Im geplanten Bebauungsgebiet sind keine Altlasten erkennbar, dies geht aus den Stellungnahmen des Landkreises Merseburg-Querfurt Dezernat Umwelt und Polizeidirektion Magdeburg hervor. Die Altlastverdachtsflächen (Stellungnahme des Landkreises Querfurt vom 10.08.1992) befinden sich in unbedenklichen Entfernungen und haben keine Auswirkungen auf die vorgesehene Wohnbebauung (s. Punkt 3.2. Begründung zur einfachen Änderung B-Plan vom 13.4.1994).

Zu Punkt 2.1 immissions- und Lärmschutz

Besondere Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen des allgemeinen Wohngebietes sind nicht erforderlich, da innerhalb des Wohngebietes nur Anliegerverkehr erfolgt. In unmittelbarer Nähe sind keine Betriebe mit belästigenden Störungen vorhanden und geplant. Gaststätten sind im Wohngebiet ebenfalls nicht geplant *und nicht zulässig*. Zur Abschirmung des entstehenden höheren Verkehrsaufkommens durch das Gewerbegebiet (ca. 100 m von der nördlichen Grenze des Wohngebietes) ist im Bereich des Weitzschkerbaches ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen (s. Grünordnungsplan) vorgesehen. *Zur Abschirmung des Wohngebietes gegen das geplante Vorhaben „Windpark Farnstädt“ sind im Rahmen des Verfahrens Bebauungsplan Nr. 6 „Windpark Farnstädt“ Abschirmungspflanzungen vorgesehen. Der Park unterliegt den Vorschriften der TA-Lärm, Grenzwerte werden nicht überschritten.* Zur Abschirmung und Anpassung des Gebietes sind in den Randzonen Schutzpflanzungen angeordnet. Für die Wohnhäuser sind Fenster der Schallschutzklasse 2 festgelegt. Von der Straßenschleife der B 180 am Ortseingang Oberfarnstädt liegt keine Lärmbelastigung vor, da durch die topographischen Gegebenheiten (Geländebruch mit ca. 40 - 50 m Höhenunterschied) keine Beeinflussung erfolgt.

Frühere bergbauliche Arbeiten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt, mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen ist laut Bergamt Halle nicht zu rechnen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „In der Trommel“ wurde am 03.03.1992 gefasst und am 26.05.1993 als Satzung beschlossen sowie am 13.07.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde – Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25 – genehmigt und per öffentlicher Bekanntmachung vom 14.07.1993 in Kraft gesetzt.

Mit Beschluss der Gemeinde Farnstädt vom 13.04.1994 wurde die 1. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ durchgeführt und per öffentlicher Bekanntmachung vom 01.06.1994 in Kraft gesetzt.

Mit Beschluss der Gemeinde Farnstädt vom 19.11.1997 wurde die 2. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ durchgeführt und per öffentlicher Bekanntmachung vom 05.02.1998 in Kraft gesetzt. Die Änderung diente der Anpassung des Geltungsbereichs nach erfolgter Urmessung der Flurstücke. Durch die Änderung der Flurstücksgrenzen wurde eine geringfügige Neuordnung der Bauparzellen sowie der Straßenverläufe notwendig. In der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ wurden anstatt der Baukörper Baufenster eingezeichnet und im Textteil B die Bestimmungen abgeändert. Somit wurden die gravierenden Differenzen zwischen den angegebenen und den neu vermessenen Grundstücksgrenzen durch die geänderte Planzeichnung der Realität angepasst und die Möglichkeit einer freizügigen individuellen Bebauung wesentlich erleichtert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht beeinflusst, eine Anpassung des Grünordnungsplans (Stand 13.04.1994) war nicht erforderlich.

In der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Farnstädt vom 01.12.2004 wurde die 3. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ beschlossen. Die 3. einfache Änderung beinhaltet die Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Ziel

- der Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe,
- der sich daraus ergebende Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen,
- der aus städtebaulicher Sicht konfliktärmeren Einbindung des Wohngebietes in die überwiegend dörfliche Gemeinschaft der Ortschaft Farnstädt mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zur Vermeidung von Konflikten mit vorhandenen Strukturen.

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Wie schon erwähnt, hat das Baugebiet eine Größe von insgesamt ca. 10,2 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt. Laut BauNVO sind hier Wohngebäude zulässig. Außerdem können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Die Errichtung und der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Der Bebauungsplan schließt jedoch Errichtung und Betrieb von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die bisherigen textlichen und die bauordnerischen Festsetzungen für das Gebiet bleiben ihrem Sinn nach erhalten. Die Änderung wirkt sich zwar auf den gesamten Geltungsbereich aus, jedoch bleibt das Planungsziel, nämlich die Deckung des Wohnbaubedarfs der Bevölkerung bzw. der Gemeinde Farnstädt grundsätzlich erhalten. Dieses begründet sich daraus, dass der mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes angestrebte Charakter der Bebauung durch die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet nur unwesentlich verändert wird, da der Bebauungsplan im Unterschied zum reinen Wohngebiet nun zusätzlich lediglich nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässt. Durch den Ausschluss von Errichtung und Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetrieben und Tankstellen und den Erhalt des Maßes der baulichen Nutzung sowie der bisherigen textlichen und bauordnerischen Festsetzungen ist eine wesentliche Änderung des Grundgedankens der Planung ausgeschlossen.

Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung, das Wohnbaugebiet so zügig wie möglich zu erschließen und zu bebauen, soll das Baugebiet auch für ein erweitertes Feld der Nutzung eröffnet werden. Mit der Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) eröffnet sich durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht erheblich störendem Gewerbe, was zu einer erweiterten Möglichkeit und damit zügigeren Erschließung des Baugebietes beiträgt. Die Möglichkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen wird gefördert. Um den Charakter des Gebietes jedoch deutlich beizubehalten, wird die Zulassung von Schank- und Gastwirtschaften, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausdrücklich ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Umwidmung ist im ausgewiesenen Bestand der Ortschaft begründet. *Diese ist stark ländlich geprägt. Die Gemeinde Farnstädt mit ihren umliegenden hoch fruchtbaren Böden prädestiniert für die landwirtschaftliche Nutzung ist. Landwirtschaft wird deshalb von mehreren Unternehmen, u. a. auch zwei Agrarunternehmen, im Bereich Getreide und Hackfrüchte betrieben. Außerdem sind zwei Mastanlagen (Rinder und Sauen) in der Gemeinde Farnstädt ansässig. Der Haupterwerb der Gemeinde ist also durch landwirtschaftlichen Erwerb geprägt, der genannte Immissionen wie Lärm, Staubentwicklung und Geruch mit sich führt. Zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe und reinen Wohngebieten kann es jedoch in Bezug auf Geruchsbelästigung, Staubentwicklung, Lärm, etc. vermehrt zu Konflikten kommen, da ein reines Wohngebiet (WR) diesbezüglich höhere Anforderungen an sein Umfeld stellt. Durch die neue Gebietseinstufung ist es zwar denkbar, dass die Anwohner erhöhten Immissionen ausgesetzt werden können. Dies erscheint jedoch vor dem Hintergrund der planerischen Absicht der Gemeinde notwendig. Gerade die erhöhte Schutzwürdigkeit des reinen Wohngebietes, das zur Zeit besteht, führt dazu, dass die Gewerbeansiedlung im Norden (Unterfarnstädt), So-Tier in Unterfarnstädt, und das SO-Wind erheblich beeinträchtigt wird. Ebenso ist mit immissionsrechtlichen Konflikten zu dem angrenzenden Mischgebiet, der Kleinsiedlung und dem Sportplatz zu rechnen. Die Gemeinde betrachtet die Ausweisung des reinen Wohngebiets als untypische Ausnahmefestsetzung für den Ort, die es zu beseitigen gilt. Gerade durch die Ausweisung des reinen Wohngebiets wurde eine Gemengelage zwischen reinem Wohngebiet und Außenbereich geschaffen, die planungsrechtliche Probleme im Bereich der städtebaulichen Entwicklung aufwirft, die nunmehr gelöst werden, was im Übrigen auch von der oberen Immissionsschutzbehörde ausdrücklich in ihrer Stellungnahme zum FNP gewürdigt und vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd unterstützt wird. Mit der Umwidmung wird unter Betrachtung von städtebaulichen Gesichtspunkten eine Integration des Wohnbaugebietes in die dörfliche Gemeinschaft gefördert.*

Entsprechend der Lage und der künftigen Grundstücksgrößen sind Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einzelhäuser vorgesehen.

Die neuen Bauparzellen sollen mit E+D Häusern und E+I+D bebaut werden.

Jede Doppel- bzw. Einzelhausparzelle erhält eine Garage, jedes Reihnhaus erhält mindestens eine Garage in einem Garagenhof. Gleichzeitig sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

1.4 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Da es sich hier um unbeplanten Außenbereich handelt, und um für diesen die baulichen Nutzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange zuzuführen und sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu genügen wird hiermit ein Planerfordernis laut § 1 (3) BauGB festgestellt und ein Bauleitplanverfahren angestrebt.

2. Städtebauliche Struktur

Angestrebt wird eine bauliche Entwicklung sowohl zur Betonung der Eigenständigkeit des Gemeindeteils als auch zur Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

Im Einzelnen soll dies erreicht werden

- Durch Grüngürtel zur freien Feldflur im Osten und Westen wobei die westliche Begrünung bei einer prognostischen Erweiterung des Wohnbaugebietes sich gut integrieren lässt.
- Der Übergang zum südlich gelegenen Kirschberg -Biotopgebiet- wird ebenfalls in den vorhandenen Böschungsbereichen begrünt.
- Im Wohnbaugebiet wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzone mit integriertem Spielplatz und Feuerlöschteich zur Auflockerung beitragen.
- Durch eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude, die sich in ein- und mehrgeschossiger Bauweise darstellt.

Der bestehende Ortsteil ist gekennzeichnet von einer Vielzahl von Haus- und Bauformen. Prägend ist das geneigte Dach. Aufbauend auf diese vorhandenen baulichen Strukturelemente sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, um einen zusammenfassenden für das Gebiet charakteristischen Rahmen vorzugeben, der jedoch andererseits auch ein hohes Maß an individuellem Planungsspielraum für Einzelbaumaßnahmen zulässt.

Dies soll erreicht werden durch Vorschriften über Gestaltung der Baukörper, Einfriedungen, Straßenräume und Freiflächen sowie Festsetzung von Baufluchten.

Im Hinblick auf eine sozial orientierte Bodennutzung werden innerhalb des Gesamtkonzeptes auch verdichtete Bauformen - Reihenhäuser - angeboten.

Im östlichen Bereich des Baugebietes erfolgt eine an den Bestand angegliche Bauweise in Form einer lockeren Einfamilienhausbebauung. Im angrenzenden Bereich wurden Reihenhäuser gruppiert.

Hier wurde hauptsächlich auf eine günstige Ost-West Orientierung geachtet.

Eine großzügig angelegte Park- und Spielfläche ist auf kurzen Weg für alle Einwohner dieser verdichteten Bauweise erreichbar.

Als Übergang zu der im südlichen Teil gelegenen lockeren Einfamilienhausbebauung wurde als Verbindungsstück ein Bereich mit Doppel- und Kettenhäusern eingefügt.

Die geplante Einfamilienhausbauweise wird als lockere Bebauung in Hofform angeordnet.

Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Freileitungen ist mit einem entsprechenden Verbot im Bebauungsplan geregelt.

2.1 Lärmschutzmaßnahmen

Um den Lärmschutz entsprechend den Vorschriften zu gewährleisten, sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

2.2 Städtebauliche Orientierungswerte

	Gesamtanlage	
Bruttobaugebiet	102,700 m ²	100 %
Nettobauland	77,335 m ²	75,3%
Netto für Erschließung	13,3 50 m ²	13,0%
Grünfläche - Schall - Schutzmaßnahmen	8,670 m ²	8,4%
Versorgungsflächen	2,220 m ²	2,2%
Gemeinschaftsflächen	1,125 m ²	1,1%

ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN

		Überarbeitung 13.04.1994
Freistehende Einfamilienhäuser	(I+D)	51
Doppelkettenhäuser	(II+D)	59
Reihenhäuser	(III)	<u>65</u>
Wohneinheiten insgesamt		175

		Überarbeitung 19.11.1997
Freistehende Einfamilienhäuser	(I+D)	8
EFH bzw. DHH	(I+D)	79
EFH bzw. DHH	(II+D)	35
Reihenhäuser	(II+D)	<u>53</u>
Wohneinheiten insgesamt		175

3. Erschließung und Versorgung

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurden über die Einbeziehung des - Obhäuser Weges - Südlich des Baugebietes als auch der - Ziegengasse - östlich des Baugebietes die baurechtlichen Voraussetzungen über den B-Plan-Nr.3 geschaffen.

Die Erschließungsanlagen wurden per Vertrag von der Gemeinde dem Bauträger - WB Wohnungsbaugesellschaft mbH Farnstädt -übertragen und werden durch diesen garantiert. Nach Realisierung werden diese der Gemeinde durch öffentlich rechtliche Widmung übergeben. Das Wohnungsbaugelände wird für den Fahrzeugverkehr über den Obhäuser Weg verkehrsmäßig erschlossen. Über die Ziegengasse wird eine Anbindung durch eine nur für Kfz-Verkehr geeigneten Straße an den Ortsteil Unterfarnstädt erreicht.

Gleichzeitig ist über beide Anbindungen die Erreichung der Feldfluren durch die Nutzer dieser Flächen auf den verbleibenden öffentlichen Feldwegen garantiert.

Die Versorgungsträger

- MIDEWA Halle AS Eisleben
- MEAG AS Merseburg
- Telekom Sangerhausen
- GSA Gröbers

haben grundsätzlich die Versorgung des Wohnbaugebietes bestätigt, wobei detaillierte Abstimmungen und Planungen für den 1. Bauabschnitt bereits erfolgt sind.

Zur Entsorgung des Wohnbaugebietes

- SW/RW - Systeme einschließlich biologische Kläranlage sowie Regenrückhaltebecken
- und der erforderlichen 1-Hausmüll- bzw. Sekundärrohstoffbeseitigung

sind die Voraussetzungen gegeben als Vorfluter für die biologisch gereinigten Schmutzwässer sowie der von den öffentlichen Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen abzuführenden Niederschlagswasser steht der Weitzschkerbach zur Verfügung.

Die Sekundärrohstoffbeseitigung wird über vorgesehene Containerstellflächen und Abfuhr gemäß den für die Gemeinde Farnstädt geltenden Regelungen gesichert.

3.1 Maßnahmen zur Tiefbautechnischen Erschließung des Wohngebietes

3.1.1 Örtliche Verhältnisse

Der 1. Bauabschnitt des Gesamtgebietes wird derzeit erschlossen. Die Restfläche ist z. Zt. nicht bebaut und befindet sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Der Investor hat ein Gutachten über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse erstellen lassen, um für alle Bauwilligen die notwendigen baugrundmäßigen Voraussetzungen zu garantieren.

3.1.2 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten bzw. Geländeregulierung zur Erschließung im Bereich der Ver- und Entsorgungskorridore ist der Mutterboden abzutragen.

Für notwendige Begrünungsflächen wird eine Zwischenlagerung auf den angrenzenden Baufeldern vorgesehen. Alle Überschussmassen werden zur Rekultivierung von Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb von Gemeinde verwendet. Jegliche Vergeudung des Mutterbodens ist per Satzung ausgeschlossen.

3.2 Entwässerungsmaßnahmen

Die Entwässerung des Wohngebietes ist als Trennsystem auszubilden. Diese Maßnahme entspricht den Forderungen des Abwasserzweckverbandes „Süsser See“, welchem die Gemeinde Farnstädt angehört.

3.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Menge des anfallenden Schmutzwassers wird nach Trinkwasserverbrauch bzw. gezähltem Regenwasser, das in den häuslichen Kreislauf eingeleitet wird, bestimmt.

Es wird über eine vollbiologische Kläranlage, siehe z.B. Anlage Firma Mecanau in den Vorfluter abgeleitet. Bei späterer Kanalisation wird das gesamte Gebiet der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes angeschlossen.

Nach derzeitiger Planung des AZV „Süßer See“ soll in der Gemeinde Farnstädt 2000 mit der Realisierung der Schmutzwasserleitungen begonnen werden. Die abwasserseitige Erschließung der Gemeinde Farnstädt ist abgeschlossen. Der Deckenschluss der Baulose 6 und 7 wird zurzeit realisiert. Die in diesen Baulosen erschlossenen Grundstücke haben die Anschlussaufforderung erhalten, sodass zum Halbjahr 2005 der überwiegende Anteil der Grundstücke in Farnstädt an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist.

3.2.2 Regenwasserabführung

Der größte Teil des Niederschlagswassers wird über die privaten Garten- bzw. Parkflächen des Bebauungsgebietes zur Versickerung gebracht.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit Regenwasser in den Vorfluter einzuleiten, dabei sind in Abstimmung mit dem STAU Halle die Einleitungsmengen festzulegen und danach alle Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung festzulegen.

Für den zentral gelegenen Feuerlöschteich ist eine Speisung durch die südlich gelegenen Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen zu garantieren.

3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Über zentrale Verkehrs- und Erschließungskorridore erfolgt die Anbindung und Versorgung der Nutzer mit Trinkwasser.

Eine zweiseitige Anschließung an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde Farnstädt ist laut MIDEWA Eisleben anzuraten.

Für die Erstbrandbekämpfung sind in den Versorgungskorridoren Hydranten vorgesehen. Eine Dauerbrandbekämpfung ist, lt. Auskunft der MIDEWA Eisleben, nicht garantiert.

Eine Löschwasserbevorratung für die Dauerbrandbekämpfung in Form eines Löschwasserteiches im Park ist vorzusehen. Das Fassungsvermögen hat > 192 m³ zu betragen.

3.4 Verkehrsmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes ist durch den Bauträger zu sichern. Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Ringstraße und über mehrere Stichstraßen. Die Hauptzufahrt zum Baugebiet erfolgt über den Obhäuser Weg. Der Ausbau fällt mit in den Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Über eine Wohnstraße erfolgt eine weitere Anbindung an die Ziegengasse - ebenfalls im Geltungsbereich des B-Planes - und damit an die Ortslage Unterfarnstädt.

3.4.1 Straßenaufbau

Für die Bemessung des Straßenaufbaues wurde von der Bauklasse III, der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 und der Frostzone II ausgegangen.

3.4.2 Haupterschließungsstraße

Der Ausbau der Haupterschließungsstraße - beginnend am Obhäuser Weg der Ortslage - erfolgt als Schwarzdecke mit begleitendem Gehweg sowie Grün- und Parkstreifen.

3.4.1 Wohnerschließungsstraßen

Alle sonstigen Wohnerschließungsstraßen werden in Pflasterbauweise mit Entwässerungsrinne und punktförmigen Straßeneinläufen und teilweise befahrbaren begleitenden Gehwegen sowie begrünten Banketten zur Unterbringung der elektro- und fernmeldetechnischen Anlagen ausgeführt. Vorgesehene Stichstraßen/Wohnwege erhalten einen Wendehammer für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

3.4.1 Gehwege

Die Gehwege im Bereich der öffentlichen Grünanlagen -Spielplatz usw. - werden ebenfalls befestigt und entwässern ins Gelände.

3.4.1 öffentliche Straßen- und Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen erhalten eine der Ortslage Farnstädt angepasste Straßenbeleuchtung.

3.5 Bautechnische Leistungen für elektrotechnische und fernmeldetechnische Anlagen

3.5.1 Elektrotechnische Anlagen

Für die Wohnfläche liegt noch kein konkreter Bedarf an Elektroenergie vor. Es wird geschätzt, dass im Endausbau ein Bedarf von 300-400 KVA vorliegen wird.

Bei der Erschließung sind für die Anschlüsse einzelner Häuser im Bereich von Straßen und befestigten Flächen Schutzrohre vorgesehen.

Für die Stromversorgung sind nach Abstimmung mit der MEAG AS Merseburg ein bzw. zwei Trafostationen im öffentlichen Bereich zu realisieren.

3.5.2 Fernmeldetechnische Anlagen

Der Bedarf an Telefonanschlüssen für das Vorhaben kann noch nicht angegeben werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass jede Wohneinheit 1 Anschluss benötigt. Leerrohre im Straßenkörper sind vorzusehen.

3.6 Grünflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten (BauO § 9).

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird in einem verbindlichen Grünordnungsplan für das Wohngebiet festgelegt.

Als verbindlicher „Grünordnungsplan“ gilt die Überarbeitung und Bestätigung der Gemeinde vom 13.04.1994, aufgestellt von den Landschaftsarchitekten Schmeil Monika und Walter.

Für nachfolgende Hecken- und Gehölzpflanzungen gelten die Festlegungen und Artenlisten des überarbeiteten Grünordnungsplanes als verbindliche Grundlage zur Realisierung:

- westlicher Pflanzstreifen, als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Feldflur,
- östlicher Pflanzstreifen im Bereich der „verlängerten Ziegengasse“,
- Abgrenzende Böschungsbepflanzung zum südlich gelegenen Kirschberg – geschütztes Biotop,
- Pflanzungen parallel zum Weitzschkerbach bzw. im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der biologischen Kläranlage,
- Grünstreifen im Wohngebiet (Nord-Südrichtung) mit integriertem Spielplatz sowie Feuerlöschteich,
- Festlegungen zur Bepflanzung und Begrünung in den einzelnen Wohnparzellen sowie im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße und der öffentlichen und privaten Parkplätze.

Von der Gemeinde Farnstädt werden Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Auch für diese Maßnahmen gelten die Arten- und Pflanzlisten als verbindlich.

3.7 Heizung; Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung ist für das Wohngebiet nicht geplant. In der Versorgung der Wohneinheiten wird auf dezentrale Öl/Gasheizung orientiert.

Farnstädt, den

.....
Bürgermeister, Siegel