

Gemeinde Farnstädt Gemeindeverwaltung Farnstädt

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zur 3. einfachen Änderung
zum Bebauungsplan Nr. 3

Wohnbaugebiet „In der Trommel“

Urschrift

Farnstädt, den 20.10.2006

meud



INHALT DER BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 0. | Einleitung | 3 |
| 1. | Berücksichtigung der Umweltbelange..... | 3 |
| 2. | Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung | 3 |
| 2.1 | Hinweise und Anregungen | 4 |
| 3. | Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung | 6 |
| 3.1 | Hinweise und Anregungen | 6 |
| 3.2 | Bedenken..... | 8 |
| 4. | Begründung zur gewählten Planvariante | 26 |

0. Einleitung

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) wurde die 3. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ der Gemeinde Farnstädt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.10.2006 zur Satzung erhoben. Eine Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem bestätigten Flächenutzungsplan der Gemeinde Farnstädt erfolgt. Der Beschluss wurde am 02.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Laut BauGB § 10 Abs. 4 ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Erkenntnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Hiermit wird die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 vorgelegt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 3. einfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde, konnte laut § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist nicht gesondert in das Verfahren eingeflossen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Mit Datum vom 18.10.2006 liegen Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange vor, die wie in der Tabelle gezeigt in die Abwägung eingeflossen und berücksichtigt worden sind. Die gegebenen Hinweise und Anregungen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Es gab weder Bedenken, noch Vorschläge für eine mögliche andersartige Variante der Planung.

| Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum Stellungnahme | H. +A. | B. | k. E. | n. b. | |
|-----|---|---------------------|--------|----|-------|-------|---|
| 1 | Kreisverwaltung Merseburg-Querfurt | 18/04/06 | | | | | |
| | Bauordnungs- und Planungsamt | | | | | | |
| | <i>Untere Landesplanungsbehörde und Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauplanungsrecht</i> | | | | | x | |
| | Umweltamt | | | | | | |
| | Untere Immissionsschutzbehörde | | | | | | x |
| 2.1 | Landesverwaltungsamt Halle | 24/04/06 | | | | | |
| | <i>Obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</i> | | | | | x | |
| | <i>Obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</i> | | | | | | x |
| 2.2 | Landesverwaltungsamt Halle | 24/04/06 | | | | | |
| | Referat Raumordnung und Landesentwicklung | | | | | x | |
| 3 | Regionale Planungsgemeinschaft Halle | 20/04/06 | | | | x | |
| 4 | Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd | 25/03/06 | | | | x | |
| 5 | Landesamt für Umweltschutz Fachbereich 2 Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Anlagentechnik, Wasserwirtschaft | 30/03/06 | | | | x | |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum Stellungnahme | H. +A. | B. | k. E. | n. b. |
|-----|--|---------------------|--------|----|-------|-------|
| 6 | Deutsche Telekom AG | 19/04/06 | x | | | |
| 7 | MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH | 27/04/06 | x | | | |
| 8 | Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH | 29/03/06 | | | x | |
| 9 | Unterhaltungsverband „Wipper-Weida“ | 20/04/06 | x | | | |
| 10 | Abwasserzweckverband „Süßer See“ | 30/05/06 | x | | | |

H. +A. : Hinweise und Anregungen

B. : Bedenken

k. E. : keine Einwände

n. b. : nicht berührt

2.1 Hinweise und Anregungen

Die gegebenen Hinweise und Anregungen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Diese sind wie folgt in die Abwägung eingeflossen:

Deutsche Telekom AG

| Hinweise und Anregungen | Abwägung |
|--|--|
| Die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden sollen, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| wenn Neubauten an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden sollen, die Deutsche Telekom AG so früh wie möglich Informationen über diese Baumaßnahme benötigt, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| Der Deutschen Telekom AG einen Lageplan des Gebäudes, die Anzahl der Wohn- und Geschäftseinheiten sowie den voraussichtlichen Bezugszeitpunkt mitzuteilen (Bauherrenberatungsbüro, Sennewitzer Str. 7 in 06193 Gutenberg, Tel.: 08003309685), | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| Änderungen an der Straßenführung, an den Parktaschen oder bei der Begrünung so zu planen und auszuführen, dass eine Umverlegung von Telekommunikationseinrichtungen nicht notwendig wird, | wird entsprochen. Eine derartige Notwendigkeit geht aus der Planung des Bebauungsplans nicht hervor und ist auch nicht vorgesehen. |
| sollte es beabsichtigt sein, die Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG zu überbauen bzw. wenn sich eine Verlegung der Anlagen der Deutschen Telekom AG nicht vermeiden lässt darum gebeten wird die Deutsche Telekom AG möglichst schon in der Planungsphase zu beteiligen, damit die Deutsche Telekom AG notwendige Maßnahmen einleiten kann, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen vermieden werden, und es deshalb erforderlich ist, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Baubeginn der Arbeiten von unserem PTI, Kleines Kirchholz in 06528 Lengefelde, Telefon 03464/585 45 aktuell die Lage eventuell vorhandener Telekommunikationsanlagen abfordert, und dass hierbei eine Bearbeitungszeit von ca. 14 Tagen einzukalkulieren ist, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; ist, und hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten ist, und dass einer Überbauung der Telekommunikationslinien nicht zugestimmt wird, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht, | wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen. |

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH

| Hinweise und Anregungen | Abwägung |
|--|---|
| 1. Gashochdruckleitung (TN 251.05.02, DN 150/PN 16) dazu ein Übersichtsplan M 1:25000 und der Bestandsplan Bl. 1 der Gashochdruckleitung TN 251.05.02, DN 150, PN 16 sowie das Merkblatt „Gasanlagen“ mit Hinweisen für die Planung und Bautätigkeit im Nährungsbereich zu den Anlagen der MITGAS GmbH zur Beachtung übergeben werden, | wird zur Kenntnis genommen. Die Gashochdruckleitung befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“. Das Merkblatt ist im Rahmen des BImSchG-Verfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| folgende lichte Mindestabstände von der Gashochdruckleitung eingehalten werden müssen: 2. bei Kreuzung mit Kabel/Leitungen 0,3 m 3. Fundamente, vertikale Bohrungen 5,0 m 4. zu Erdungsanlagen 2,0 m 5. zur Masten von 3,0 m unter 110 kV Hochspannungsfreileitungen 10 m ab 110 kV - Zur Hochspannungsfreileitung 4 m unter 110 kV 10 m ab 110 kV | wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| sollten aus objektiven Gründen der Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden können, mit der MITGAS GmbH Rücksprache über die dann durchzuführenden Maßnahmen zu halten ist, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| die Anlagen der MITGAS GmbH mittels Konzessionsvertrag oder beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten gesichert sind, und dass diese Dienstbarkeiten entweder bereits in Abteilung II des jeweiligen Grundbuches eingetragen oder durch Regelungen des Grundbuchbereinigungsgesetzes gesichert sind, selbst wenn noch keine Eintragung ins Grundbuch erfolgte, und dass die entsprechenden Schutz- bzw. Sicherheitsabstände daher bitte bei der Bebauung berücksichtigt werden sollen und der Leitungsbestand der MITGAS GmbH bitte bei weiteren Planungen berücksichtigt werden sollte und die MITGAS GmbH bei detaillierten Einzelplanungen mit einzubeziehen ist, | wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |
| bei einer Überbauung der Gasleitung (Straßen- bzw. Wegebau) die Mindestdeckung von 1,0 m einzuhalten ist, und die Schutzrohren und die Schiebergruppen nicht überbaut werden dürfen, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| der Abstand der Baumpflanzungen zur Gasleitung ohne besondere Schutzmaßnahmen mindestens 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse zur Außenhaut der Versorgungsanlage) betragen muss, und dass eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit dem jeweiligen Betreiber (betreffendes Regionalzentrum bzw. Fachbereich Betrieb Hochdruckanlagen in Gröbers) abzustimmen sind, und bitte hierfür das DVGW-Regelwerk GW 125, Ausgabe März 1989 zu beachten ist, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| die Leitungen und Anlagen der MITGAS GmbH Bestandsschutz genießen und notwendige Veränderungen durch den Verursacher zu finanzieren sind, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| da der Anlagenbestand der MITGAS GmbH ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum hat, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma von diesem Schreiben unberührt bleibt, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |
| bei Rückfragen bzw. weiteren Anfragen zum Vorhaben bitte immer die Registrier- Nr. mit angeben werden soll, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |

Unterhaltungsverband „Wipper – Weida“

| Hinweise und Anregungen | Abwägung |
|---|---|
| laut § 110 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt Anlagen, auch Pflanzungen – hier A/E-Maßnahmen – so zu betreiben sind, dass die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird und generell für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ein Streifen von 4,00 m Breite ab Böschungsoberkante beidseitig des Gewässers zur Durchführung von maschinellen Arbeiten freizuhalten ist und dass eine einseitige Freihaltung nicht ausreicht und Uferbepflanzungen mit dem UHV abzustimmen sind und eine endgültige Aussage hierzu erst nach Vorlage eines Pflanzplans erfolgen kann, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, bzw. der Bauausführung zu beachten. |

Abwasserzweckverband „Süßer See“

| Hinweise und Anregungen | Abwägung |
|--|-----------------------------|
| der zum Wohngebiet „In der Trommel“ gehörende und teilweise bebaute Kirschweg an die zentrale Schmutzwasserversorgung des AZV „Süßer See“ angeschlossen ist und der Anschluss weiterer noch zu bebauender Grundstücke nach Erschließung durch den Bauträger möglich ist und die Containerkläranlage außer Betrieb gesetzt wurde, | wird zur Kenntnis genommen. |
| die Einleitung von Regenwasser nicht möglich ist, da es sich um reine Schmutzwasserkanäle handelt,„ | wird zur Kenntnis genommen. |

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Datum vom 18.10.2006 liegen Stellungnahmen folgender Bürger vor, die wie in der Tabelle gezeigt in die Abwägung eingeflossen und berücksichtigt worden sind.

| Nr. | Bürger | Datum Stellungnahme | H. +A. | B. | k. E. | n. b. |
|-----|---|---------------------|--------|----|-------|-------|
| 11 | Anwohner des Kirschweges, 06279 Farnstädt | 20/07/06 | | X | | |
| 12 | Familie Trautner, Kirschweg 15, 06279 Farnstädt | 28/07/06 | X | X | | |
| 13 | Bürgerinitiative für Farnstädt | 27/07/06 | | X | | |

H. +A. : Hinweise und Anregungen
 B. : Bedenken
 k. E. : keine Einwände
 n. b. : nicht berührt

3.1 Hinweise und Anregungen

Die gegebenen Hinweise und Anregungen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt, jedoch folgende Änderungen der Begründung nach sich gezogen:

Kapitel 0. Begründung zur einfachen Änderung

[...]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 ausge-

setzt 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 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.

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 [...]

Kapitel 1.1 Plangebiet

[...]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[...]

Kapitel 1.3 Geplante bauliche Nutzung

[...]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 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 ge-

würdigt 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[...]

Kapitel 2.1 Lärmschutzmaßnahmen

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

Kapitel 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[...]

3.2 Bedenken

Die Bedenken der Bürger sind wie folgt in die Abwägung eingeflossen und haben unter den genannten Gründen zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt.

| Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| <p>die Anwohner der Gemeinde, die „In der Trommel“ ein Grundstück erworben und darauf ein Haus errichteten, das im Vertrauen darauf getan haben, dass es sich um ein reines Wohngebiet handelt und für die Zukunft ein solches bleibt, und dass dies in allen Kaufverträgen festgeschrieben ist, dessen Bestandteil der Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung vom 05.02.1998 ist und daher die Einwohner einen Bestandsschutz haben, da sie davon ausgehen durften, dass das reine Wohngebiet als Geschäftsgrundlage erhalten bleibt und sollte das „allgemeine Wohngebiet“ realisiert werden, auf die Einwohner erhebliche Schäden durch Minderung der Vermögenswerte an den Immobilien zukommen,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass ein absolutes Vertrauen auf Bestand einer Festsetzung nicht besteht, denn dann würden der Gemeinde keinerlei Veränderungen des planungsrechtlichen Zustandes möglich sein. Es liegt jedoch gerade in der Planungshoheit der Gemeinde, 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.</p> <p>Durch die neue Gebietseinstufung ist es 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 Wohngebiet und Außenbereich geschaffen, die planungsrechtliche Probleme im Bereich der städtebaulichen Entwicklung aufwirft, die nunmehr gelöst werden.</p> <p>Das Vertrauen der Anwohner auf den Bestand der Nutzung wird durch die Planschadensvorschriften der §§ 39 ff. BauGB hinreichend geschützt. Entsprechende Entschädigungsvorschriften finden keine Anwendung. Die Siebenjahresfrist des § 42 (2) BauGB wird eingehalten. Nur im Rahmen dieser Plangewährleistung können Entschädigungen für nicht realisierte Nutzungen geltend gemacht werden. Den Anwohnern wird die Bebauung nicht unmöglich gemacht. Eine Wohnnutzung ist auch bei der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet weiter möglich. Dass die realisierte Nutzung der Anwohner vorliegend beeinträchtigt wird, kann nicht erkannt werden. Diese Vorschriften betreffen nur die Änderungen und Aufhebungen der Bodennutzbarkeit, aber gerade nicht Wertminderungen aufgrund von zusätzlichen möglichen Immissionen. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde besteht nicht.</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|---|---|
| <p>die angeführte Zielstellung der Gemeindevertreter für die Umwidmung des Wohngebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, - Der sich daraus ergebenden 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 <p>keiner Überprüfung stand hält,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die angeführte Zielstellung und deren Begründung aus städtebaulicher Sicht sehr wohl einer Überprüfung standhalten, da überwiegend städtebauliche Gründe für eine Umwidmung sprechen. 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. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - es so durchaus möglich ist, nicht störendes Gewerbe schon jetzt in der Trommel anzusiedeln, wenn ein Bedarf bestünde, | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass laut § 3 BauNVO in einem reinen Wohngebiet „nicht störend wirkendes Gewerbe“ nicht zulässig ist und somit auch nicht durch eine Festsetzung in einem Bebauungsplan durchgesetzt werden kann. Diese Möglichkeit besteht nur (ausnahmsweise) in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - ein Konflikt mit vorhandenen Strukturen in der Zeit seit der Bebauung der Trommel nicht aufgetreten ist und den Bewohnern unbekannt ist. | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass aus städtebaulicher und aus immissionsrechtlicher Sicht die Anbindung eines allgemeinen Wohngebietes an ein Dorf- bzw. Mischgebiet konfliktärmer ist, als die Anbindung eines reinen Wohngebietes an ein Dorf- bzw. Mischgebiet. Das allgemeine Wohngebiet dient zwar vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch ein erweitertes Feld von Nutzungen zu, die auch vom gewachsenen Ortskern und dem Bestand genutzt werden können und unterstützt somit ein reibungsloses, auch vom Ortsbild harmonischeres Zusammenwachsen von alten und neuen Strukturen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind in einem allgemeinen Wohngebiet höhere Grenzwerte in Bezug auf Lärm, Staub- und Geruchsentwicklung zulässig, als in einem reinen Wohngebiet. Da das Gebiet „In der Trommel“ mit Unterfarnstädt, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, zusammenwachsen soll, sind hier für die Zukunft weniger Konflikte zu erwarten, als wenn es bei dem reinen Wohngebiet bleibt, da prinzipiell in einem Mischgebiet durch zulässige Nutzungen von nicht wesentlich störendem Gewerbe höhere Belastungen durch Schall, Staubentwicklung und Geruch entstehen können, die mit einem reinen Wohngebiet nicht vereinbar sind, jedoch der Bestand im MI Bestandsschutz genießt. Diese Konflikte können mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verringert bzw. vermieden werden. Diese Aussagen basieren nicht nur auf Annahmen, sondern haben sich im Rahmen jahrelanger Erfahrung auf dem Gebiet der Bauleitplanung soweit verfestigt, dass in Gemeinden wie Farnstädt die Zulassung von reinen Wohngebieten nicht mehr möglich ist.</p> <p>Da es bis dato im Wohngebiet „In der Trommel“ nicht zu Konflikten gekommen ist mag daran liegen, dass der bebauten Bereich im Süden des Geltungsbereichs weit ab von den vorhandenen, gewachsenen dörflichen Strukturen liegt und somit von diesen auch nicht (negativ) beeinflusst wird. Die Bauleitplanung hat jedoch auch bevorratenden, vorausschauenden Charakter und ist damit gehalten die Entwicklung des Gebietes als Ganzes zu betrachten. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>das beweist, dass die angegebenen Gründe für die Umwidmung des Wohngebietes nur vorgeschoben sind,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Der Rat kann keine vorgeschobenen Gründe erkennen, sondern betrachtet die Umwidmung für die städtebauliche Entwicklung der gesamten Gemeinde als erforderlich. Begründung s. o. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|---|---|
| <p>weder dargelegt ist, dass ein Bedarf nach emittierenden Nutzungen besteht, noch nachgewiesen ist, dass ein solcher Bedarf nicht auch durch Genehmigungen gem. § 34 BauGB oder gem. § 31 BauGB gedeckt werden kann,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Farnstädt den Bedarf nach emittierender Nutzung mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes in Unterfarnstädt, eines SO-Tier in Unterfarnstädt und des SO-Wind im Außenbereich eindeutig darlegt. Des Weiteren sind von den umgebenden ausgewiesenen Nutzungen (Mischgebiet, Kleinsiedlung, Sportplatz) weitere Emissionen zu erwarten, die mit den Anforderungen eines WR kollidieren.</p> <p>Durch die Umwidmung wird nicht angestrebt einen Bedarf nach emittierenden Nutzungen zu decken, sondern u. a. soll das Gebiet einem erweiterten Feld der Nutzung eröffnet werden und sich städtebaulich sinnvoll in das Gesamtgefüge eingliedern. Es handelt sich hier also nicht um eine Bedarfsplanung sondern im Gegenteil ist die Größe des ausgewiesenen Gebietes auf dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen in Farnstädt eher fragwürdig. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>die Änderung des reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet mit dem Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Meyer, begründet wird und die Änderung die Attraktivität des Gebietes bei der Vermarktung erhöht werden soll,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Gemeinde ein solcher Antrag vorlag. Daraufhin hat der Rat das Aufstellungsverfahren zur Umwidmung mit der Begründung der Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe sowie Mit-schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen beschlossen. Die Umwidmung wird nicht mit dem Antrag des Investors begründet.</p> |
| <p>ein darüber hinaus gehendes städtebauliches Konzept für diese Änderung nicht ersichtlich ist,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet „In der Trommel“ bereits 1993 zur Satzung erhoben und rechtskräftig wurde und die Vermarktung und Bebauung seitdem möglich ist. 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 mit Beschluss vom 21.12.04 die Umwidmung des reinen Wohngebietes „In der Trommel“ in ein „allgemeines Wohngebiet“ mit der Begründung zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Ermöglichung der Ansiedelung von nicht störendem Gewerbe beschlossen. Beide Aspekte sind in die Begründung zur Umwidmung eingeflossen und werden auch heute noch als Ziel verfolgt.</p> <p>Im Rahmen der Planung untermauerte der Rat unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich sinnvollen Gestaltung seines Hoheitsbereiches mit folgendem städtebaulichen Konzept die Gründe für eine Umwidmung:</p> <p>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 und Charakter 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</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| | <p>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 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.</p> <p>Eine Änderung ist aus städtebaulicher Sicht geboten. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| damit diese Änderung unzulässig ist, weil nicht erforderlich, | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Änderung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, da die Gemeinde die Ausweisung des reinen Wohngebiets als untypische Ausnahmefestsetzung für den Ort, die es zu beseitigen gilt betrachtet. 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. Die Änderung ist auch aus diesen Gründen sogar erforderlich. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| die Anwohner des Kirschweges dagegen sind, dass ein Investor über bereits zu festgeschriebenen Bedingungen verkaufte Grundstücke eine Umwidmung beantragt, um für sich bessere Verkaufsbedingungen zu schaffen, | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Umwidmung nicht zu Gunsten einer Privatperson stattfindet, sondern aus einer städtebaulichen Notwendigkeit heraus (Begründung s. o.). Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| sich daraus ergibt, dass die Umwidmung des Wohngebietes lediglich im Interesse der Windpark-Lobby erfolgen soll und die Wohn- und Lebensqualität immissionsseitig zu Lasten der Einwohner verschlechtert wird und die Umwidmung die Vergrößerung der zulässigen Immissionsbelastung um fast das Zweifache ermöglicht, tags statt bisher 40 dB(A) auf 45 dB(A), nachts statt bisher 35 dB(A) auf 40 dB(A), | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Umwidmung nicht nur zu Gunsten der Windpark-Lobby stattfindet, sondern im Interesse der gesamten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Farnstädt steht (Begründung s. o.).</p> <p>Außerdem wird festgestellt, dass laut TA-Lärm (technische Richtlinie) im Vergleich zu Reinen Wohngebieten der nachts maximal zulässige Lärmpegel von 35 dB(A) in einem Allgemeinen Wohngebiet auf zulässige 40 dB(A) steigt. Diese Werte stellen juristisch legalisierte zumutbare Werte dar und dienen bei emittierenden Vorhaben u. a. als Genehmigungsgrundlage. Es kann nicht erkannt werden, inwiefern eine Steigerung von zulässigen Nachtwerten von 35 dB(A) auf 40 dB(A) eine unzulässige Zumutung für 12 Wohneinheiten (momentaner Bebauungsstand des reinen Wohngebietes „In der Trommel“) darstellt. In sämtlichen weiteren Bereichen mit Wohnbebauung in der Ortslage von Farnstädt (Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet) ist bereits jetzt schon laut TA-Lärm ein maximaler nächtlicher Schallpegel von 40 – 45 dB(A) zulässig. Es kann nicht erkannt werden, warum ein für den größten Teil der Ortslage Farnstädt zulässiger und zumutbarer nächtlicher Schallpegel nicht auch für 12 Wohneinheiten (momentaner Bebauungsstand des reinen Wohngebietes „In der Trommel“) zumutbar sein sollte. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| aus vorgenannten Gründen gefordert wird, dass von der Umwidmung des Wohngebietes Abstand zu nehmen ist, | <p>wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung kann aus o. g. Gründen nicht gefolgt werden.</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| durch höhere Lärmimmissionen mit allen nachteiligen Folgen die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner erheblich reduziert würde, | wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass mit der Umwidmung immissionsschutzrechtlich höhere Grenzwerte legalisiert werden. Dies ist jedoch aus städtebaulicher Sicht erforderlich (Begründung s. o.). Außerdem wird erneut darauf verwiesen, dass mit der Umwidmung Grenzwerte für die „Trommel“ geschaffen werden, die bereits jetzt schon für die gesamte Ortschaft zulässig und zumutbar sind (s. o.). Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| ansonsten die Eigentümer der Grundstücke in ihrer berechtigten Erwartung in einer ruhigen Wohnlage leben zu dürfen, massiv getäuscht werden und der Bestandsschutz verletzt wird, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Eigentümer kein Recht auf Bestandsschutz des Gebietsstatus haben (Begründung s. o.). Der Rat der Gemeinde hat Verständnis für das berechtigte Anliegen der Anwohner des Kirschweges, den Gebietsstatus aufrecht zu erhalten, da diese damit Lebensqualität verbinden. Jedoch kann der Rat der Gemeinde nicht zu Gunsten weniger entscheiden und damit die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Farnstädt unterhöheln, bzw. behindern. Insofern kann dem Anliegen zu Gunsten der Entwicklung der Gemeinde Farnstädt nicht stattgegeben werden. |
| eine Umwidmung zu massiven Wertverlusten der Wohngrundstücke führt, und die Einwohner letztendlich zwingt, ihre berechtigten Forderungen auf dem Klageweg durchzusetzen, womit erhebliche Forderungen auf die Gemeinde zukommen werden, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass das Vertrauen der Anwohner auf den Bestand der Nutzung durch die Planschadensvorschriften der §§ 39 ff. BauGB hinreichend geschützt wird. Entsprechende Entschädigungsvorschriften finden keine Anwendung. Die Siebenjahresfrist des § 42 (2) BauGB wird eingehalten. Nur im Rahmen dieser Plangewährleistung können Entschädigungen für nicht realisierte Nutzungen geltend gemacht werden. Den Anwohnern wird die Bebauung nicht unmöglich gemacht. Eine Wohnnutzung ist auch bei der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet weiter möglich. Dass die realisierte Nutzung der Anwohner vorliegend beeinträchtigt wird, kann nicht erkannt werden. Diese Vorschriften betreffen nur die Änderungen und Aufhebungen der Bodennutzbarkeit, aber gerade nicht Wertminderungen aufgrund von zusätzlichen möglichen Immissionen. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde besteht nicht. Des Weiteren ist anzumerken, dass Windenergieanlagen u. a. zu den privilegierten Vorhaben laut § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gehören. Diese und andere Vorhaben sind ausschließlich im Außenbereich zulässig, da sie als Bebauung im Innenbereich aufgrund ihrer Größe und umweltrelevanter Auswirkungen unzumutbar wären. Um diese so genannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich nicht schon von vorneherein durch zu erwartende Schadensersatzansprüche durch Private unmöglich zu machen, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass es keinen Anspruch auf unbebauten Außenbereich gibt. Mögliche Wertverluste von Immobilien aufgrund der Errichtung von privilegierten Vorhaben können dem Vorhaben nicht angelastet und somit nicht geltend gemacht werden. |
| Teil A Planzeichnung | |
| mit KA eine Kläranlage positioniert ist, obwohl nicht aktuell, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Containerkläranlage abgebaut wurde, da der teilweise bebaute Kirschweg an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen wurde. Die Containerkläranlage ist demzufolge zunächst nicht erforderlich. Laut Aussage des Abwasserzweckverbandes wäre zur Zeit der Anschluss weiterer zu bebauender Grundstücke möglich. Damit ist jedoch nicht abschließend geklärt, ob alle Grundstücke im Geltungsbereich an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden können. Da der Bebauungsplan auch den Charakter eines Bevorzugungsplans hat, ist die Beibehaltung der Ausweisung eines möglichen Platzes für eine Kläranlage zur Zeit sinnvoll. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| mit FLT ein Feuerlöschteich ausgewiesen wurde und auf die Begründung Punkt 3.3 verwiesen wird, | wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält unter Punkt 3.3 Aussagen zu der Notwendigkeit der Anlage eines Feuerlöschteiches im Bereich des Bebauungsplans. Dieser wird mit FLT in der Planzeichnung ausgewiesen. Es kann kein Widerspruch o. ä. erkannt werden, Änderungsbedarf wird ebenfalls nicht erkannt. |
| Teil B Textliche Festsetzungen | |
| zu 2. Art der baulichen Nutzung | |
| die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe | |
| entweder Wohnbaugebiet benötigt wird, oder nicht, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Festsetzung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe das städtebauliche Ziel der Ermöglichung eines Wohnbaugebietes nicht in Frage stellt oder gar verhindert, sondern der Versorgung des Gebietes mit dem täglichen Bedarf dient. Diese Festsetzung ist im Übrigen laut § 4 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässig. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |

| Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| die Gemeinde parallel noch genügend Flächen für Gewerbegebiete hat und diese nicht ausnutzt, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass es sich bei der Ausweisung von <i>der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe</i> nicht um Gewerbebetriebe handelt, die üblicherweise in einem dafür ausgewiesenen Gewerbegebiet angesiedelt werden, sondern um solche Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen (Bäcker, Fleischer, etc.) und nicht störende Handwerksbetriebe, die also nicht emittieren (z. B. Schuster, Schneider, etc.). Solche Läden und Handwerksbetriebe sind üblicherweise nicht in Gewerbegebieten angesiedelt, da sie auf Durchlauf angewiesen sind. |
| gefordert wird, das falls es unbedingt erforderlich ist „nicht störend wirkendes Gewerbe“ anzusiedeln, dies eine bereits zulassbare Ausnahme im weiter bestehenden reinen Wohngebiet (WR) bleibt, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung, das Wohnbaugebiet so zügig wie möglich zu erschließen und zu bebauen, das Baugebiet auch für ein erweitertes Feld der Nutzung eröffnet werden soll. 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. Laut § 3 BauNVO ist in einem reinen Wohngebiet „nicht störend wirkendes Gewerbe“ nicht zulässig und kann somit auch nicht durch eine Festsetzung in einem Bebauungsplan durchgesetzt werden. Diese Möglichkeit besteht nur (ausnahmsweise) in einem allgemeinen Wohngebiet. |
| bei der absehbaren Nichtausnutzung des Gesamtgebietes der nicht bebaute Bereich um die wenigen Wohneinheiten als Schutzgürtel genutzt werden kann, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass ein Bebauungsplan als Satzung Festsetzungen trifft, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten umzusetzen sind. Eine Abweichung, die den getroffenen Festsetzungen widerspricht, ist nicht genehmigungsfähig. Wenn ein Bebauungsplan also überbaubare Flächen festsetzt, sind diese auch als solche auszunutzen. Auch wurde in diesem Bebauungsplan nicht die Reihenfolge der Umsetzung der Bebauung festgelegt, die „Freihaltung“ eines „Schutzgürtels“ ist damit nur schwer bis gar nicht umsetzbar. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss. Letzterer stellt auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung an Hand einer Bedarfsberechnung fest, wie viel Baufläche die Gemeinde zur Verfügung stellen muss bzw. darf. Wird ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet absehbar nicht ausgenutzt, ist die Gemeinde gezwungen ihre Bedarfsprognosen und damit auch ihren Flächennutzungsplan anzupassen. Die Konsequenz daraus wird in der Regel die Reduzierung von Bauflächen sein, also wird eine Anpassung im Zweifelsfall sogar eine Aufhebung des Bebauungsplans notwendig. Sollte es im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Trommel“ absehbar bei dem derzeitigen Bebauungsstatus bleiben und gleichzeitig die Bevölkerungszahlen von Farnstädt weiter sinken, wird laut Aussage des Landesverwaltungsamtes eine drastische Verkleinerung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans unumgänglich. Ob die verbleibende Fläche um die vorhandenen Wohneinheiten dann als Schutzgürtel ausgewiesen werden könnte, müsste im Rahmen der dann erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans geprüft werden. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke | |
| sich derartige Maßnahmen nicht ohne Rückbau des Wohngebietes integrieren lassen und dass dieses Wohngebiet für die Schaffung von Wohnraum konzipiert wird und die Anwohner des Wohngebietes für eine Einbeziehung in das gemeindliche Treiben gut die bereits vorhandenen Begegnungsstätten der Gemeinde nutzen können und es andere Flächen der Gemeinde und Einrichtungen gibt, die von den Anwohnern des Kirschweges genutzt werden können, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Festsetzung des Bebauungsplans „In der Trommel“ als reines Wohngebiet laut § 3 BauNVO bereits jetzt schon ausnahmsweise die Ansiedlung von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Anwohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässt. Ein Rückbau des Wohngebietes wäre auch dann baurechtlich nicht erforderlich, wenn die genannten Anlagen generell zulässig sind, wie in einem allgemeinen Wohngebiet laut BauNVO § 4 vorgesehen, da dieses Gebiet laut § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Eine generelle Zulassung solcher Anlagen soll eher der Belebung und der zügigeren Bebauung des Gebietes dienen und unter Umständen auch den übrigen Bewohnern der Ortschaft Farnstädt zu Gute kommen. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |

| Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| Ausnahmsweise können zugelassen werden: u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes | |
| mit dem Wohngebiet Vorsorge für Wohnbedarf geschaffen werden soll, nicht für Herbergen, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bereits im reinen Wohngebiet zulässig sind, der Bebauungsplan schließt diese nicht aus. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird laut § 4 (1) BauNVO in der Hauptsache Vorsorge für Wohnbedarf getroffen, da allgemeine Wohngebiete hauptsächlich dem Wohnen dienen. Außerdem sind aus diesem Grund die laut § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ und die Bebauung mit Schank und Speisewirtschaften ausgeschlossen worden, um den Charakter eines Wohngebietes mit überwiegender Wohnbebauung zu erhalten. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können. Diese zusätzliche Möglichkeit für eine Bebauung des Gebietes soll unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung, das Wohnbaugelände so zügig wie möglich zu erschließen und zu bebauen, das Baugebiet auch für ein erweitertes Feld der Nutzung eröffnen. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| eine Änderung des B-Plans hinsichtlich der Umwidmung zum allgemeinen Wohngebiet kategorisch abgelehnt wird, | wird zur Kenntnis genommen. |
| Sonstiges: | |
| die Haupteinzelstraße mit 4,5 m Straßenbreite nur für die Zufahrtsgerade ins Wohngebiet ausgewiesen ist und alle weiteren „Wohnstraßen“ und „Wohnwege“ für die Nutzung von Kraftfahrzeugen ausschließlich 3 m breit dargestellt sind, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Haupteinzelstraße mit einem Straßenraum von 10,25 m ausgewiesen ist. Hier ist eine Fahrbahn, ein begleitendes Gehweg und ein Grün- und Parkstreifen vorgesehen. Je nach Ausbaubreite des Grün- und Parkstreifens und Dimensionierung des Gehweges, wäre hier der Ausbau einer Straße von mindestens 4,75 m (Begegnungsfall PKW-LKW) bis maximal 6,50 m (Begegnungsfall Bus-Bus) möglich. Eine zwingende Festsetzung der Fahrbahnbreite auf 4,50 m ist nicht vorgesehen. Des Weiteren sind im Gebiet „Wohnstraßen“ mit einem Straßenraum von 7 m ausgewiesen. Diese sind in Pflasterbauweise und mit teilweise befahrbaren Gehwegen vorgesehen. Selbst wenn man die Gehwege in Kombination mit einem (zur Zeit nicht vorgesehenen) Parkstreifen ausbaut, bleibt eine Mindestfahrbahnbreite von 4 m (Begegnungsfall PKW-PKW, PKW-Müllfahrzeug). Eine zwingende Festsetzung der Fahrbahnbreite auf 3,00 m ist nicht vorgesehen. Außerdem werden so genannte „Wohnwege“ mit einer Straßenraumbreite von 5,00 m ausgewiesen. Auch sollen neben der in Pflasterbauweise vorgesehenen Fahrbahn teilweise befahrbare Gehwege entstehen. Bei einer Gehwegbreite von 1,50 m verbleibt eine Fahrbahnbreite von 3,50 m (Begegnungsfall PKW-Rad, PKW-PKW). Eine zwingende Festsetzung der Fahrbahnbreite auf 3,00 m ist nicht vorgesehen. |
| II Bauordnerische Festsetzungen | |
| zwar für die künftigen Endbereiche an den Grundstücken so genannte „Wendehämmer“ eingezeichnet sind, jedoch auf allen Streckenabschnitten ohne Einbahnstraßencharakter unmittelbare Ausweichmöglichkeiten für sich begegnende Fahrzeuge fehlen, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass mit der oben bereits genannten möglichen Dimensionierung der Fahrbahnen keine Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden müssen, da die zu erwartenden Begegnungsfälle abgedeckt werden. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| keinesfalls bei Anbindung an Unterfarnstadt die Zufahrt ab Ziegengasse als Einbahnstraße gestaltet werden darf, | wird zur Kenntnis genommen. Eine Festlegung von Einbahnstraßen ist nicht vorgesehen. |

| Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| zu 2. | |
| früher oder später Sichtbeschränkungen das Rückwärtsfahren über mehr als 100 m an Grundstückseingängen und Seitenwegen vorbei gefährlich und unzulässig machen werden und da auch auf 0,70 m Höhe zu begrenzende Sträucher und Stauden an Straßeneinmündungen keine ungehinderte Verkehrsübersicht bringen, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass bei den oben bereits erwähnten möglichen Dimensionierungen der Fahrbahnen ein Rückwärtsfahren über mehr als 100 m nicht erforderlich sein wird. Lediglich in den Wohnwegen, die < 50 m sind, könnte ein Rückwärtsfahren auf kurzer Strecke in seltenen Fällen erforderlich machen. Dieser Fall ist jedoch bei einer Nutzungsintensität verteilt auf 6 – 12 Anlieger nur in äußerst seltenen Fällen zu erwarten. |
| das Befahren des Gehweges (bis Befahren fremder Grundstücke) auch keine Lösung ist und einen Einweiser wohl nicht jeder dabei haben wird, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass befahrbare Gehwege in Wohnstraßen und Wohnwegen legitim sind. Der Straßenquerschnitt ist ebenso wie der Straßenraum von der Funktion und Nutzung der Straße abhängig. Gleichzeitig werden ein funktionierender Verkehrsablauf und eine ansprechende, flexible Gestaltung angestrebt. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| sollte das geplante verkehrsrechtlich vakante Konzept der nur 3 m breiten Straßen durch Beschlussfassung zum B-Plan so umgesetzt werden, die Verantwortlichen unmittelbar mit einer Anzeige zu den strafrechtlichen Bedingungen rechnen müssen – und dies vor Eintritt eines Schadens oder einer Körperverletzung, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass das dargestellte Verkehrskonzept bereits Bestandteil der rechtsgültigen Satzung von 1998 ist und bereits zum Teil schon umgesetzt wurde. Eine Änderung ist im Rahmen der 3. einfachen Änderung nicht vorgesehen und damit ist das dargestellte Verkehrskonzept auch nicht Gegenstand der angestrebten 3. einfachen Änderung. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| 9.festgesetzte Flächen in der festgesetzten Mindestbreite | |
| welchen Festsetzungen | wird wie folgt beantwortet: Geh-, Fahr-, Leitungsrechte müssen immer dann festgesetzt werden, wenn ein Baugrundstück nicht über einen Weg oder eine Straße direkt erschlossen werden kann, wenn das Baugrundstück also nicht an eine Straße oder einen Weg direkt anschließt. Um die Erschließung dieser Baugrundstücke jedoch zu sichern, werden Geh-, Fahr-, Leistungsrechte auf anderen Grundstücken festgesetzt, die diesem Baugrundstück die Erschließung sichern. Da jedes durch den Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“ vorgesehene Baugrundstück direkt an einen Weg oder an eine Straße grenzt, ist die Erschließung für alle Baugrundstücke gesichert, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte müssen nicht festgesetzt werden. Aus diesem Grund sind dem Bebauungsplan auch keine Maße zu entnehmen. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| Hinweise zur Satzung | |
| ... Baugrunduntersuchungen werden angeraten ... | |
| dies im Widerspruch zur Begründung Seite 10 steht, | wird zur Kenntnis genommen. Es kann kein Widerspruch erkannt werden. Die Hinweise zur Satzung empfehlen jedem Bauwilligen eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen. Diese Empfehlung wurde durch den Investor aufgegriffen, der für alle Bauwilligen dieses Gutachten erstellen ließ. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| Begründung vom 31.01.2006 | |
| 0 Begründung zur einfachen Änderung | |
| Wohnbaubedarf | |
| Unter 0. S. 3 ...Weniger als 25 % verkauft und bebaut ... | |

| Bedenken | Abwägung |
|---|---|
| es sich hier um einen Statistikerwitz zu 12 WE von geplanten 175 WE handelt, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass es sich hier um eine grobe Schätzung zu Gunsten des Wohnbaugebietes handelt, wobei nicht die Anzahl der WE zu Grunde gelegt wurde, sondern der bereits erschlossenen Fläche. Diese nimmt tatsächlich knapp 25 % der Gesamtläche des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ ein. Legt man die WE zu Grunde, erreicht man tatsächlich nur einen erfüllten Anteil von knapp 7 %. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| Schaffung der Möglichkeit der Ansiedelung nicht störenden Gewerbes ... Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze | |
| der Wohnbedarf wesentlich sein soll, die eigentlich bereits im reinen Wohngebiet ausnahmsweise Zulassung nicht störenden Gewerbes aber „möglich“ sein soll, wofür den Bewohnern die Umwidmung zugemutet wird – siehe auch obige Bemerkung zu den textlichen Festsetzungen über „die die Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe“, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass in einem reinen Wohngebiet laut § 3 BauNVO nicht störendes Gewerbe nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig ist. In einem allgemeinen Wohngebiet kann nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise zugelassen werde. Mit der Umwidmung wird angestrebt das Grundplanziel, Schaffung von Wohnraum, weiterhin als vordergründiges Ziel bestehen zu lassen, jedoch durch ein erweitertes Feld der Möglichkeiten eine bessere und zügigere Auslastung des Gebietes zu gewährleisten. Gegenüber dem reinen Wohngebiet bedeutet das als zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten: 1. Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe; 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die über den Bedarf des Wohngebietes hinausgehen dürfen (zuvor waren diese nur für die Deckung der Bedürfnisse im Wohngebiet zugelassen); 3. Anlagen für Verwaltung. Auf oben bereits genannte Punkte der Abwägung wird verwiesen. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| die am 01.12.04 herangezogene Begründung für eine Umwidmung überhaupt nicht (mehr) mit dem jetzigen Ziel übereinstimmt, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet „In der Trommel“ bereits 1993 zur Satzung erhoben und rechtskräftig wurde und die Vermarktung und Bebauung seitdem möglich ist. 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 mit Beschluss vom 21.12.04 die Umwidmung des reinen Wohngebietes „In der Trommel“ in ein „allgemeines Wohngebiet“ mit der Begründung zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Ermöglichung der Ansiedelung von nicht störendem Gewerbe beschlossen. Beide Aspekte sind in die Begründung zur Umwidmung eingeflossen und werden auch heute noch als Ziel verfolgt. Im Rahmen der Planung untermauerte der Rat unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich sinnvollen Gestaltung seines Hoheitsbereiches mit folgenden Kriterien die Gründe für eine Umwidmung: 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 Ansiedelung 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 und Charakter 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. Der Gemeinderat ist auch deshalb zu dem Entschluss der Umwidmung gekommen, da ein Zusammenwachsen des Wohngebietes „Trommel“ |

| Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| | <p>mit dem bestehenden, stark landwirtschaftlich genutzten Ortsteil Unterfarnstädt (MI) zu weniger Konflikten führt, 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.</p> <p>Es kann nicht erkannt werden, inwiefern die Begründung für den Beschluss der Umwidmung mit der jetzigen Zielsetzung nicht mehr übereinstimmt. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>... aus städtebaulicher</p> <p>bislang hier niemand jemanden gestört hat und dass immer geschrieben wird „es könnte“ und hanebüchene nicht nachvollziehbare Konflikte herangezogen werden,</p> | <p>Sicht konfliktärmere Einbindung in die überwiegend dörfliche Gemeinschaft</p> <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass aus städtebaulicher und aus immissionsrechtlicher Sicht die Anbindung eines allgemeinen Wohngebietes an ein Dorfmischgebiet bzw. Mischgebiet konfliktärmer ist, als die Anbindung eines reinen Wohngebietes an ein Dorfmisch- bzw. Mischgebiet. Das allgemeine Wohngebiet dient zwar vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch ein erweitertes Feld von Nutzungen zu, die auch vom gewachsenen Ortskern und dem Bestand genutzt werden können und unterstützt somit ein reibungsloseres, auch vom Ortsbild harmonischeres Zusammenwachsen von alten und neuen Strukturen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind in einem allgemeinen Wohngebiet höhere Grenzwerte in Bezug auf Lärm, Staub- und Geruchsentwicklung zulässig, als in einem reinen Wohngebiet. Da das Gebiet „In der Trommel“ mit Unterfarnstädt, dass als Mischgebiet ausgewiesen ist, zusammenwachsen soll, sind hier für die Zukunft weniger Konflikte zu erwarten, als wenn es bei dem reinen Wohngebiet bleibt, da prinzipiell in einem Mischgebiet durch zulässige Nutzungen von nicht störendem Gewerbe höhere Belastungen durch Schall, Staubentwicklung und Geruch entstehen können, die mit einem reinen Wohngebiet nicht vereinbar sind, jedoch der Bestand im MI Bestandsschutz genießt. Diese Konflikte können mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verringert bzw. vermieden werden. Diese Aussagen basiert nicht nur auf Annahmen, sondern haben sich im Rahmen jahrelanger Erfahrung auf dem Gebiet der Bauleitplanung soweit verfestigt, dass in Gemeinden wie Farnstädt die Zulassung von reinen Wohngebieten nicht mehr möglich ist.</p> <p>Das es bis dato im Wohngebiet „In der Trommel“ nicht zu Konflikten gekommen ist mag daran liegen, dass der bebaute Bereich im Süden des Geltungsbereichs weit ab von den vorhandenen, gewachsenen dörflichen Strukturen liegt und somit von diesen auch nicht (negativ) beeinflusst wird. Die Bauleitplanung hat jedoch auch bevorratenden, vorausschauenden Charakter und ist damit gehalten die Entwicklung des Gebietes als Ganzes zu betrachten. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>... mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zur Vermeidung von Konflikten mit vorhandenen Strukturen ...</p> | |
| <p>anstelle Maßnahmen für die Gewährleistung der Bedingungen für ein reine Wohngebiet hier die für die Bürger negative Anpassung praktiziert werden soll,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die städtebauliche Planung und Zielsetzung nicht nur das Wohl eines einzelnen Belanges betrachten kann, sondern ganzheitliche und allumfassende Betrachtungen vornimmt. Im Falle der Umwidmung des reinen Wohngebietes „In der Trommel“ in ein allgemeines Wohngebiet mag dieses zwar für die derzeitigen Bewohner negativ anmuten, da es sich um eine von den Anwohnern so empfundene „Rückstufung“ handelt, jedoch ist diese Umwidmung ganzheitlich betrachtet für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Farnstädt positiv und sinnvoll. Zu den Gründen siehe oben. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>Nicht nur auf Seite 4: „Wohngebäude zulässig“, „nicht störende Handwerksbetriebe“</p> | |
| <p>stete Wiederholung und mehrfach gleiche Texte auch andere Aussagen nicht wahrer machen, sondern auch an der Ausführungsqualität der textlichen Änderungen dieses Bebauungsplans nebst Begründung zweifeln lassen,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass Planzeichnung, textliche Festsetzungen und die Begründung auf das Ziel der Umwidmung hin überarbeitet wurden. Dabei wurden die Bestimmungen des Baugesetzbuches eingehalten. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>... Feststellung, dass mit einer Umwidmung der Charakter der Bebauung nur unwesentlich verändert wird ...</p> | |

| Bedenken | Abwägung |
|---|---|
| <p>dies soweit zutreffend ist, da ein WR belasten werden kann und die einzige wesentliche – qualitative – Änderung auf die höhere Lärmgrenzwerte zutrifft und diesbezüglich die vorhandenen und die geplanten Windenergieanlagen als Belastungsursachen verschwiegen werden,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die oben bereits genannten Gründe für die Umwidmung nicht nur eine Änderung auf höhere Lärmgrenzwerte bedeuten, sondern durch immissionsschutzrechtlich weniger rigide Auflagen für ein allgemeines Wohngebiet eine konfliktärmere Integration in die wachsende Gemeinde Farnstädt ermöglicht wird (Gründe siehe oben). Das durch den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ausgewiesene Eignungsgebiet für Windenergieanlagen in der Gemarkung Farnstädt ist durch die Gemeinde Farnstädt in ihre gemeindlichen Planungen zu integrieren (Anpassungsgebot § 1 (4) BauGB). Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für Windenergie hat die Gemeinde städtebaulich keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten. Es können nur solche Nutzungen zugelassen werden, die die Windenergie nicht behindern oder gar unmöglich machen. Die Gemeinde ist also gehalten, diese Fläche in ihr städtebauliches Konzept zu integrieren und diese bei anderen Planungen und Nutzungen zu beachten. Dabei ist sie gehalten, die Ausnutzung der Fläche auch in einem ökonomisch sinnvollen Rahmen zu ermöglichen, ansonsten macht sie sich der Verhinderungsplanung schuldig und unterbindet im Übrigen ihre eigene städtebauliche Entwicklung auf diesen Flächen. Insofern ist es aus städtebaulicher Sicht unumgänglich auch darauf zu achten, dass Nutzungen nahe dem Außenbereich aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Vorschriften so genannte privilegierte Vorhaben nicht unmöglich machen. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>das Mischgebiet nördlich bislang auch (nachträglich) nur mit einem Einfamilienhaus bebaut wurde,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Das Mischgebiet und dessen Bebauungsstatus ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Relevant ist einzig, dass in Unterfarnstädt ein Mischgebiet ausgewiesen ist. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| S. 5 | |
| <p>die um die Anfangsbebauung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern (12 EFH) liegenden Freiflächen entweder brach liegen (Westseite), Wiesen mit etwas Baumbewuchs sind (Südseite) und als Mischgebiet bislang nachträglich nur mit einem EFH bebaut wurde bzw. noch für die Bebauung zur Verfügung stehen (N & O),</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Hier sei klarstellend bemerkt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ kein Mischgebiet ausgewiesen ist, und somit auch kein EFH im Mischgebiet errichtet wurde.</p> |
| Die örtliche Randbebauung wird durch die geplante Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt | |
| <p>jetzt weit abgelegene andere bebaute Bereiche einschließlich Ziegengasse auf die Bewohner des Kirschweges auch nicht störend wirken,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Unter 1.1 12 EFH, die Restfläche wird landwirtschaftlich genutzt. | |
| <p>dies nicht zutreffend ist, da vielmehr ein Teil der Fläche sporadisch genutzt wird und der Rest über längere Zeiträume zuwuchert,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass es sich auch bei einer Ackerbrache um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt.</p> |
| <p>der Hinweis, dass dies wenigstens für die Flora und Fauna gut ist,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>... S. 6 zu 3.4 immissions- und Lärmschutz ... Besondere Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen des reinen Wohngebietes sind nicht erforderlich, da innerhalb des Wohngebietes nur Anliegerverkehr erfolgt.</p> | |

| Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| <p>das ein interessanter Darstellungsfehler „reines Wohngebiet“ und Zuordnung zu 3.4 (?) ist und dass dort Schallschutzfenster festgelegt werden, dagegen aber die Belastungen vom bereits realisierten Anteil Windenergieanlagen und dem geplanten Windpark überhaupt nicht erwähnt werden und in der Begründung nur einige falsche Grenzwerte zu Lärm angegeben werden,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Der Fehler auf Seite 6 Pkt. 1.1 wurde korrigiert, es muss richtig heißen „des allgemeinen Wohngebietes“ außerdem ist der Verweis auf Punkt 3.4 korrigiert worden auf Pkt. 2.1.</p> <p>Die Festlegung von Schallschutzfenstern der Klasse 2 entspricht dem Standard in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Änderungsbedarf wird nicht erkannt.</p> <p>Der vorhandene Windpark beeinträchtigt das Wohngebiet „In der Trommel“ schalltechnisch nicht. Sollte sich bei der Nachmessung herausstellen, dass die zulässigen Grenzwerte überschritten werden, müssen Maßnahmen am Betrieb des Windparks ergriffen werden, auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. evtl. notwendiger Schallschutzmaßnahmen hat dies jedoch keine Auswirkung, da der Bebauungsplan in Bezug auf seine Festsetzungen von den rechtlich zulässigen Situationen ausgehen muss. Eventuelle Überschreitung von Grenzwerten durch umliegende Vorhaben kann der Bebauungsplan rein rechtlich nicht mit abdecken, die Behebung von Misszuständen ist Sache der zuständigen Behörde. Die Begründung wurde um die Aufnahme des vorhandenen Windparks unter Pkt. 1.1 ergänzt. Weiterer Änderungsbedarf wird nicht erkannt.</p> <p>Der geplante Windpark muss seinen Betrieb an den durch die TA Lärm vorgeschriebenen Grenzwerten ausrichten. Diese sind laut TA-Lärm und Bundesimmissionsschutzgesetz zumutbar. Die Festsetzung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die Begründung wurde um die Aufnahme des geplanten Windparks unter Pkt. 1.1 ergänzt. Weiterer Änderungsbedarf wird nicht erkannt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „In der Trommel“, Stand 31.01.2006 sind keine Angaben zu Grenzwerten bzgl. Lärm enthalten. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>Unter 1.3 auf S. 7 ... in dies eine glatte Lüge ist, ausgenommen Hunde- und Katzenhaltung sowie die Pflege der Vorgärten und Nutzung von Gärten mit (vielleicht) Kaninchen- bzw. Taubenzucht ist neuerdings Landwirtschaft,</p> | <p>den westlich gelegenen Kleinsiedlungen wird verstärkt Landwirtschaft betrieben</p> <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass 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.</p> <p>Der auf Seite 7 Pkt. 1.3 zitierte Satz wurde korrigiert und präzisiert. Tatsächlich handelt es sich um die östlich gelegene Rinderzuchtanlage, die bis zu 1.000 Tiere ausgebaut werden soll. Des Weiteren wurden der landwirtschaftliche Aspekt und dessen Nutzung weiter präzisiert. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| <p>... Zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe und einem reinen Wohngebiet kann es jedoch in Bezug auf Geruchsbelästigung, Staubentwicklung, Lärm etc. vermehrt zu Konflikten kommen, da ein reines Wohngebiet diesbezüglich höhere Anforderungen stellt.</p> | |
| <p>es hier gewaltig stinkt und nur die landwirtschaftlichen Gerüche im Kirschweg bislang niemanden gestört haben und die Anwohner nur dagegen sind, dass die mit altem Flächennutzungsplan genehmigten und bis 2003 allen zugezogenen Anwohnern über den B-Plan Nr. 3 eine Wohnbedingung „reines Wohngebiet“ verkauft wurde, was jetzt mit falschen Argumenten ohne Angaben zum wahren Hintergrund auf die treibende Kraft Windparkerweiterung zu Ungunsten der Menschen „angepasst“ werden soll,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Kirschweg nur einen (kleinen) Teilbereich des gesamten B-Plangebietes „In der Trommel“ darstellt. Dieser ist zudem weit genug von evtl. störend wirkenden landwirtschaftlichen Nutzungen entfernt. Große Teile des Planungsraums liegen jedoch im näheren Einzugsbereich solcher evtl. störend wirkender Nutzungen, so dass es in Zukunft in diesen Bereichen zu Konflikten kommen kann. Zu den zu erwartenden Konflikten und den Gründen s. o.</p> <p>Es ist richtig, dass die Anwohner des Kirschweges ihre Grundstücke mit der Maßgabe „reines Wohngebiet“ erworben haben. Dem muss jedoch entgegnet werden, dass die Grundstücksbesitzer im Kirschweg zwar insofern Bestandsschutz genießen, dass ihnen das Bauen auf den erworbenen Grundstücken ermöglicht werden muss, der Bestandsschutz beinhaltet jedoch nicht den Schutz auf den Status des erworbenen Grund und Bodens, auch wenn die Satzung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Trommel“ von 1998 Bestandteil der Kaufverträge war. Ein absolutes Vertrauen auf Bestand einer Festsetzung besteht nicht, denn dann würden der Gemeinde keinerlei Veränderungen des planungsrechtlichen Zustandes möglich sein. Es liegt jedoch gerade in der Planungshoheit der Gemeinde, 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. Durch die neue Gebietseinstufung ist es 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</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| | <p>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 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.</p> <p>Das Vertrauen der Anwohner auf den Bestand der Nutzung wird durch die Planschadensvorschriften der §§ 39 ff. BauGB hinreichend geschützt. Entsprechende Entschädigungsvorschriften finden keine Anwendung. Die Siebenjahresfrist des § 42 (2) BauGB wird eingehalten. Nur im Rahmen dieser Plangewährleistung können Entschädigungen für nicht realisierte Nutzungen geltend gemacht werden. Den Anwohnern wird die Bebauung nicht unmöglich gemacht. Eine Wohnnutzung ist auch bei der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet weiter möglich. Dass die realisierte Nutzung der Anwohner vorliegend beeinträchtigt wird, kann nicht erkannt werden. Diese Vorschriften betreffen nur die Änderungen und Aufhebungen der Bodennutzbarkeit, aber gerade nicht Wertminderungen aufgrund von zusätzlichen möglichen Immissionen. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde besteht nicht.</p> <p>Des Weiteren wäre noch anzumerken, dass der Bürger keinen Anspruch auf unbebauten Aussenbereich hat. In diesem Sinne hätten die Besitzer der Grundstücke im Kirschweg sich bereits im Vorfeld informieren können, inwieweit die Gemeinde Farnstädt gedenkt, ihren Aussenbereich zu gestalten. Die Errichtung eines Windparks stand bereits seit dem Jahr 2001 öffentlich zur Debatte. Den (damaligen) Käufern und (heutigen) Besitzern hätte es freigestanden aufgrund derartiger Planungen vom Kauf eines Grundstückes im Kirschweg Abstand zu nehmen.</p> <p>Zu den Gründen der Umwidmung s. o. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| ... Da ein Zusammenwachsen zu weniger Konflikten führt ... Mit der Umwidmung wird ... eine Integration des Wohnbaugebietes in die dörfliche Gemeinschaft gefördert. | ... Da ein Zusammenwachsen zu weniger Konflikten führt ... Mit der Umwidmung wird ... eine Integration des Wohnbaugebietes in die dörfliche Gemeinschaft gefördert. |
| was die Umwidmung mit dem Zusammenwachsen zu tun hat und ob vielleicht die Umwidmung ausschließlich des noch nicht bebauten Wohngebietsanteils genügt, | <p>wird wie folgt beantwortet:</p> <p>Eine Umwidmung, die den bereits bebauten Bereich ausschließt, ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. 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. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| ... (Die Umwidmung) wird ... von der oberen Immissionsschutzbehörde ausdrücklich in der Stellungnahme zum FNP gewürdigt ... | ... (Die Umwidmung) wird ... von der oberen Immissionsschutzbehörde ausdrücklich in der Stellungnahme zum FNP gewürdigt ... |
| das doch wohl nicht wahr sein kann und dass hier suggeriert wird, dass eine Behörde die Umwidmung will, aber das berechtigte Anliegen der Bürger (der Anwohner des Wohngebietes) ignoriert werden, | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Umwidmung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nach BauGB durchgeführt wird. In diesem Rahmen ist die Abprüfung aller betroffenen Belange, einschließlich der Belange der Bürger vorgesehen. Der Plan hat öffentlich ausgelegen und somit konnten Bürger Anliegen, Bedenken oder Anregungen vorbringen. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen, also auch die der Bürger, werden in den darauf folgenden Abwägungsprozess eingestellt und untereinander abgewogen. Somit sind die Anliegen der Bürger nicht ignoriert worden, sondern in den Abwägungsprozess mit eingeflossen. Damit finden diese Beachtung. Zu Gunsten der städtebaulich sinnvollen Gestaltung des Hoheitsbereiches der Gemeinde Farnstädt wurde jedoch den Belangen der Bürger kein Vorrang eingeräumt. Diese Entscheidung wird von der Oberen Immissionsschutzbehörde, dem Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung, der Kreisverwaltung und dem Landesverwaltungsamt Referat Raumordnung ausdrücklich begrüßt. Alle weiteren Beteiligten hatten gegen die Umwidmung keine Einwände. Es wird mit keinem Wort erwähnt, dass eine Behörde die Umwidmung gefordert hat und sich die Gemeinde nur aufgrund dessen beugt. Handlungsbedarf wird nicht erkannt.</p> |
| damit zwangsläufig für alle Anrainer die Lärmgrenzwerte heraufgesetzt und die Belastung durch die Windenergieanlagen quasi verdoppelt werden, | <p>wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass laut TA-Lärm (technische Richtlinie) im Vergleich zu Reinen Wohngebieten der nachts maximal zulässige Lärmpegel von 35 dB(A) in einem Allgemeinen Wohngebiet auf zulässige 40 dB(A) steigt. Diese Werte stellen juristisch legalisierte zumutbare Werte dar und dienen bei emittierenden Vorhaben u. a. als Genehmigungsgrundlage. Es kann nicht erkannt werden, inwiefern eine Steigerung von zulässigen Nachtwerten von 35 dB(A) auf 40 dB(A) eine unzulässige Zumutung für 12 Wohneinheiten (momentaner Bauungsstand des reinen Wohngebietes „In der Trommel“) darstellt. In sämtlichen weiteren Bereichen mit Wohnbebauung in der Ortslage von Farnstädt (Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet,</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|--|---|
| | allgemeines Wohngebiet) ist bereits jetzt schon laut TA-Lärm ein maximaler nächtlicher Schallpegel von 40 – 45 dB(A) zulässig. Es kann nicht erkannt werden, warum ein für den größten Teil der Ortslage Farnstädt zulässiger und zumutbarer nächtlicher Schallpegel nicht auch für 12 Wohneinheiten (momentaner Bebauungsstand des reinen Wohngebietes „In der Trommel“) zumutbar sein sollte. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| mit sinkender Wohn-Attraktivität sich die Werte der Immobilien drastisch reduzieren und dies nicht nur auf die Häuser des Wohngebietes in der Trommel zutrifft, | wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht erkannt werden, inwiefern sich der Wert von Immobilien außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 durch die Umwidmung senken wird, der Bebauungsplan hat auf diese Bereiche keinen Einfluss. Der Wertverlust einer Immobilie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist marginal, da es sich bei einem reinen Wohngebiet als auch bei einem allgemeinen Wohngebiet um solche Gebiete handelt, die hauptsächlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienen. Ein Schadenersatz kann daraus jedoch nicht generiert werden, da die Erhaltung des Gebietsstatus keinen Bestandsschutz genießt. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. Sollte die hier befürchtete Wertminderung von Immobilien im Allgemeinen im Zusammenhang mit der Errichtung des Windparks gemeint sein, ist dazu Folgendes zu sagen: Windenergieanlagen gehören u. a. zu den privilegierten Vorhaben laut § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese und andere Vorhaben sind ausschließlich im Außenbereich zulässig, da sie als Bebauung im Innenbereich aufgrund ihrer Größe und umweltrelevanter Auswirkungen unzumutbar wären. Um diese so genannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich nicht schon von vorneherein durch zu erwartende Schadensersatzansprüche durch Private unmöglich zu machen, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass es keinen Anspruch auf unbebauten Außenbereich gibt. Mögliche Wertverluste von Immobilien aufgrund der Errichtung von privilegierten Vorhaben können dem Vorhaben nicht angelastet und somit nicht geltend gemacht werden. |
| Unter 2. Städtebauliche Struktur Angestrebt wird eine bauliche Entwicklung sowohl zur Betonung der Eigenständigkeit des Gemeindeteils als auch zur Ergänzung der vorhandenen Baustruktur. | |
| sowie zum „Zusammenwachsen“, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass unter Punkt 2. Städtebauliche Struktur eindeutig dargestellt wird, dass dem geplanten Wohngebiet „In der Trommel“ bzgl. der Bauformen zwar ein möglichst hohes Maß an individuellem Gestaltungsraum gegeben werden soll, jedoch orientiert sich der Grundcharakter an den vorhandenen Strukturen, um somit als Ziel eine Ergänzung vorhandener Baustrukturen darzustellen. Es kann nicht erkannt werden, inwiefern dieses Ziel einem „Zusammenwachsen“ entgegensteht. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| dem Sinn der „sozial orientierten Bodennutzung“ | wird wie folgt beantwortet: Eine „sozial orientierte Bodennutzung“ will meinen, dass nicht nur Einzelhäuser vorgesehen sind, sondern auch die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern gegeben wird. Reihenhäuser sind i. d. R. günstiger zu erwerben und bieten somit einer breiteren (sozialen) Schicht die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben und sich in diesem Gebiet anzusiedeln. |
| 2.1 Lärmschutzmaßnahmen | |
| welche Konsequenzen dies für die bereits errichteten Einfamilienhäuser hat, | wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet: Die in der Begründung unter Pkt. 2.1 Lärmschutzmaßnahmen vorgesehenen Fenster der Schallschutzklasse 2 sind bereits Bestandteil des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplans und nicht Gegenstand der 3. einfachen Änderung. Die errichteten Einfamilienhäuser müssen dementsprechend bereits mit den angegebenen Schallschutzfenstern ausgestattet sein. Diese Tatsache müsste auch in der Baugenehmigung verankert sein. |
| falls es Umrüstungsbedarf geben sollte, Forderungen auf die Gemeinde zukommen, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die angegebenen Schallschutzfenster der Klasse 2 bereits Bestandteil des seit 1998 gültigen Bebauungsplans sind. Diese hätten in der Baugenehmigung beauftragt werden müssen. Sollte das nicht geschehen sein, und sich daraus Konsequenzen für die Hausbesitzer ergeben, ist dafür nicht die Gemeinde, sondern die genehmigende Behörde verantwortlich, bzw. der Hausbesitzer selber, sofern er sich nicht an die Auflagen aus seiner Baugenehmigung gehalten hat. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| ... „che Versorgung“ | |
| was diese Formulierung soll, | wird wie folgt beantwortet: Die erwähnte Formulierung und der darauf folgende Satz werden aus der Begründung Pkt. 2.1 Lärmschutzmaßnahmen gestrichen, da sie inhaltlich nichts mit Lärmschutzmaßnahmen zu tun haben. |

| Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| aber der nicht weiter deutbare Zusammenhang „Vorbehalt Wassergewinnung“ interessant ist, | wird zur Kenntnis genommen. Dazu ist zu sagen, dass die gesamten Flächen der Gemeinde Farnstätt laut Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle in einem im Bereich eines Vorbehaltsgebietes für die Wassergewinnung liegen. Diesem ist laut Begründung zum Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Für die Ausweisung des Wohngebietes „In der Trommel“ ergeben sich daraus jedoch keine Konsequenzen, da die Errichtung von Wohnbaugebieten mit den Belangen des Vorbehaltsgebietes für die Wassergewinnung nicht kollidieren, da es sich bei einer Wohnbaunutzung nicht um eine konkurrierende Nutzung handelt und mit einer Grundwassergefährdung nicht zu rechnen ist. |
| was die Anforderung an Fenster für bereits gebaute Häuser bedeutet, | wird wie folgt beantwortet: Bezogen auf die Formulierung: „... che Versorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen ...“ ergeben sich keine Konsequenzen auf die Fenster bereits errichteter Häuser, da die zitierte Formulierung unbeabsichtigt ist und entfernt wird. |
| 3. Erschließung und Versorgung ... Für Fahrzeugverkehr über Obhäuser Weg verkehrsmäßig erschlossen. Über die Ziegengasse wird eine Anbindung ... nur für KfZ-Verkehr geeignete Straße ... | |
| zu den Anforderungen auf die bauordnerischen Festsetzungen im Plan verwiesen wird, | wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht erkannt werden, inwiefern sich die bauordnerischen Festsetzungen sich auf die Erschließung des Plangebietes beziehen. Die bauordnerischen Festsetzungen treffen Aussagen zur Gestaltung der Baukörper, zu Einfriedungen der Grundstücke und zu Gestaltung der Vorgärten und Vorplätze. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| ... -Systeme einschließlich biologische Kläranlage sowie Regenrückhaltebecken | |
| es sich hier um einen interessanten aktuellen Aspekt handelt, da es mit dem AZV zur Wertvernichtung bzgl. der Kläranlage kam, | wird zur Kenntnis genommen. |
| 3.1 Gutachten über die Baugrund und hydrologischen Verhältnisse liegt vor | |
| es sich hier um einen interessanten Widerspruch zu den Hinweisen auf dem B-Plan handelt, | wird zur Kenntnis genommen. Es kann kein Widerspruch erkannt werden. Die Hinweise zur Satzung empfehlen jedem Bauwilligen eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen. Diese Empfehlung wurde durch den Investor aufgegriffen, der für alle Bauwilligen dieses Gutachten erstellen ließ. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |
| 3.2.1 Rege-Abwasser DK 628.22(083) Arbeitsblatt – ATV – 18. Juli 1977 (Bestimmungen anfallendes Schmutzwasser) | |
| Rege | wird wie folgt beantwortet: Es handelt sich hier um einen Schreibfehler, es soll <i>Regen-Abwasser</i> heißen. |
| seitens der VG seit dem 25.07.06 keine Auskunft über die Bedeutung dieses Arbeitsblattes gegeben werden kann und der Verdacht aufkommt, dass dieser Eintrag nicht aktuell ist, da auch im Internet nichts gefunden werden konnte, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die VG nicht verpflichtet ist, auf alle vertiefenden fachlichen Fragen zu bestimmten Fachbereichen Auskunft zu geben. Es handelt sich hier um den speziellen Bereich „Regen-/Abwasserentsorgung“. Es ist richtig, dass der Eintrag nicht aktuell ist, die genannte ATV gibt es nicht mehr, bzw. das anfallende Schmutzwasser wird nach dem Trinkwasserverbrauch bzw. dem gezählten Regenwasser, das in den häuslichen Kreislauf eingeleitet wird, bestimmt. Die Begründung wurde unter Pkt. 3.2.1 geändert. |
| voll biologische Kläranlage | |
| dieses ebenfalls nicht aktuell ist, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Containerkläranlage abgebaut wurde, da der teilweise bebaute Kirschweg an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen wurde. Die Containerkläranlage ist demzufolge zunächst nicht erforderlich. Laut Aussage des Abwasserzweckverbandes wäre zur Zeit der Anschluss weiterer zu bebauender Grundstücke möglich. Damit ist jedoch nicht abschließend geklärt, ob alle Grundstücke im Geltungsbereich an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden können. Da der Bebauungsplan auch den Charakter eines Bevorratungsplanes hat, ist die Beibehaltung der Ausweisung eines möglichen Platzes für eine Kläranlage zur Zeit sinnvoll. Änderungsbedarf wird nicht erkannt. |

| Bedenken | Abwägung |
|--|---|
| 3.3 Löschwasserbevorratung > 192 m³ | |
| hier wohl festzulegen wäre, ab welchem Bebauungsgrad die jetzt sicherlich zu kleine Grube geändert werden muss, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Bebauungsplan als Vorratsplan von dem geplanten Endausbau ausgeht und insofern auch das dazu notwendige Fassungsvermögen der Löschwasserbevorratung festlegt. Inwieweit und wann der bereits bestehende Löschwasserteich den bestehenden örtlichen Gegebenheiten und dem Bebauungsgrad anzupassen ist, unterliegt den einschlägigen technischen Regelwerken, bzw. dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG-Brandschutzgesetz). Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| 3.4 ... Über eine Wohnstraße werden Anbindung an die Ziegengasse – ebenfalls im Geltungsbereich des B-Plans | |
| wieso der Geltungsbereich des B-Plans in der Begründung zum B-Plan heimlich auf die Ziegengasse ausgeweitet wird, | wird wie folgt geantwortet: Die Ziegengasse wird nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen, hier wird darauf verwiesen, dass sich die Anbindung an die Ziegengasse im Geltungsbereich des B-Plans befindet. Die Formulierung unter Pkt. 3.4 Verkehrsmäßige Erschließung ist missverständlich und wurde geändert. |
| 3.4.1 ... Wohnerschließungsstraße in Pflasterbauweise | |
| ob die bereits neben der Haupterschließungsstraße realisierten asphaltierten Fahrbahnen rückgebaut werden | wird wie folgt beantwortet: Die Begründung zum Bebauungsplan hat keinerlei Normencharakter, sie hat lediglich eine erklärende Funktion zum Bebauungsplan. Wenn die Begründung für die Wohnerschließungsstraßen Pflasterbauweise vorsieht, ist dies nicht zwingend und führt auch nicht zu einem Rückbau von bereits andersartig ausgeführten Bauweisen von Wohnstraßen. |
| ... Stichstraßen/Wohnstraßen erhalten einen Wendehammer | |
| die bereits realisierten Zufahrten ohne Wendehammer mit der verkehrsrechtlich vakanten Billiglösung leben müssen und es noch freie Grundstücke für die Weiterführung dieser Stichwege gibt (Einbahnstraßenlösung), | wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| Allgemeines: | |
| die Umwidmung ursprünglich mit dem Antrag des Investors des Wohngebiets begründet wurde, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Gemeinde ein solcher Antrag vorlag. Daraufhin hat der Rat das Aufstellungsverfahren zur Umwidmung mit der Begründung der Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe sowie Mitschaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen beschlossen. Die Umwidmung wird nicht mit dem Antrag des Investors begründet. |
| in der letzten Gemeinderatssitzung vom GR Hr. Mylich Gründe für das Zustandekommen der geplanten Umwidmung deutlich gemacht wurden und dass auf den Investor seitens der Gemeinde Einfluss genommen wurde einen Antrag zu stellen und das dahinter das Streben zur Windparkerweiterung auch auf Kosten einer höheren Lärmbelastung der Anwohner des Wohngebietes „In der Trommel“ steht (nachzulesen in der Mitteldeutschen Zeitung Ausgabe MER Dienstag, 25. Juli 2006 – Seite 10 im Artikel zu Farnstädt „Steht in zwei Monaten die erste Anlage/Windpark beschlossen“), | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die Gemeinde zu keiner Zeit Einfluss auf den Investor genommen hat, einen solchen Antrag zu stellen. Zu den städtebaulichen Gründen der Umwidmung und dem damit verbundenen Konsequenzen, s. o. |
| auch zu den verspätet den Gemeinderäten zugestellten zusätzlichen Beschlussvorlagen zu „Grundstücksangelegenheiten“ von Herrn Mylich der Hinweis gegeben wurde, dass diese wohl richtiger im öffentlichen Teil der Sitzung einzuordnen seien, | wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde von der Amtsleiterin der VG Weida-Land Frau Meyer geprüft. Im Ergebnis sind laut Gemeindeordnung § 50 (2) Grundstücksangelegenheiten generell im nicht öffentlichen Teil der Ratssitzung zu behandeln. |

| Bedenken | Abwägung |
|--|---|
| <p>der Bürgermeister am 25.07.06 in der Bürgersprechstunde dazu nur geantwortet hat, dass diesbezüglich keine über die Beschluss-Nummer und das Wort „Grundstücksangelegenheiten“ hinaus gehenden Informationen erfolgen werden und dies auch nicht zum städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit den Windenergieanlagen (Bebauungsplan Windpark),</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Auch hier gilt, dass die benannten Informationen nicht gegeben werden können, da es sich um Themen handelt, die im nicht öffentlichen Teil der Sitzung behandelt werden, und somit der Allgemeinheit aus Gründen des Datenschutzes nicht zugeleitet werden dürfen.</p> |
| <p>dies auf analoge Beschlussfassung in der Vergangenheit schließen lässt, und die Bürger von Farnstädt neben den unumgänglichen Bearbeitungsschritten nach BauGB zum Flächennutzungsplan und den B-Plänen zu weiteren Beschlüssen mit wesentlichem Einfluss auf diese Planung nicht oder nichts sagend zu „Grundstücksangelegenheiten“ informiert wurden,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass sämtliche benannte Verfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wurden und ebenso sämtliche Schritte dazu in den öffentlichen Teilen der Gemeinderatssitzungen abgehalten und veröffentlicht wurden.</p> |
| <p>es wichtig wäre zu erfahren, welche dieser Beschlüsse nicht rechtens gefasst wurden, da eine informative Veröffentlichungspflicht bestand und Rechte Dritter dadurch nicht berührt worden wären,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass sämtliche Beschlüsse rechtmäßig gefasst wurden.</p> |
| <p>Zwar nicht zum Thema Bebauungsplan Nr. 3 aber symptomatisch:</p> | |
| <p>am 25.07.2006 zu dem in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des genehmigten Flächennutzungsplans (FNP) dargestellten Zeitraum bei der VG Weida-Land in Nemsdorf den Bürgern nicht die Einsicht in den aktuellen FNP ermöglicht wurde (Nachfrage in Nemsdorf ohne Erfolg in Zimmer 2 und bei Frau Trömel nach einem auskunftsfähigen Ansprechpartner),</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der FNP nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. Dennoch dazu: Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Farnstädt ist nach Durchführung aller dazu notwendigen Verfahrensschritte und dem Erhalt der Genehmigung abgeschlossen. Sämtliche Verfahrensschritte dazu wurden durch Beschlüsse des Gemeinderates im öffentlichen Teil der Ratssitzungen abgehandelt, jeder Bürger hatte also die Möglichkeit daran teilzunehmen und sich zu informieren. Die entsprechenden Protokolle und dazu erforderlichen Unterlagen liegen zusammengefasst zu einer Verfahrensakt zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft bereit. Gerne stellt die VG diese Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung. Damit hat die Verwaltungsgemeinschaft Ihre Auskunftspflicht erfüllt, eine darüber hinausgehende detaillierte mündliche Auskunft wird damit nicht erfasst und übersteigt auch das Maß dessen, was eine Verwaltungsgemeinschaft bzw. eine Gemeinde leisten muss.</p> |
| <p>seit dem 25.07.2006 die Antwort zu Punkt 3.2.1 aussteht und die VG-Mitarbeiterin Frau Vogt vielleicht am 28.07.06 bei 09:30 h dazu etwas sagen können wird und dass das aber für Familie Trautner zu spät ist und darum dies als ungeklärter Punkt in der Eingabe aufgenommen wurde und somit Fragen zum B-Plan seitens der VG nicht fachkundig erläutert wurden,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass die VG nicht verpflichtet ist, Personal für die Beantwortung von fachkundigen, spezifischen Fragen zur Verfügung zu stellen, das geht über die Auskunftspflicht der VG hinaus. Die angesprochene Frage wurde im Rahmen dieser Abwägung geklärt.</p> |
| <p>1.</p> | |
| <p>die Bürgerinitiative für den Bestandsschutz des reinen Wohngebiets „In der Trommel“ ist,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der Anwohner zu der Umwidmung des reinen Wohngebiets „In der Trommel“ haben im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung gefunden. Dennoch hält der Rat der Gemeinde Farnstädt zu Gunsten einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung des Gemeindegebiets an diesem Entschluss fest.</p> |

| Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| zu allen vorgeblichen Konflikten die Gemeindeverwaltung zur Lösung beitragen und nicht Wohngebiete an höhere Belastungen anpassen sollte, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Rat der Gemeinde mit der Umwidmung eine Lösung von zukünftigen Konflikten anstrebt. Dieses tut er im Rahmen seiner Planungshoheit, die sich auf städtebauliche Grundlagen bezieht. Hinzuzufügen ist, dass hier nicht etwa ein Wohngebiet einer höheren Belastung „angepasst“ wird, sondern eine Umwidmung unter städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich ist. 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. |
| 2. | |
| daran gezweifelt wird, dass durch die Umwidmung mehr Grundstücke verkauft werden, da zur Zeit der Immobilienmarkt generell stagniert, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss. Letzterer stellt auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung an Hand einer Bedarfsberechnung fest, wie viel Baufläche die Gemeinde zur Verfügung stellen muss bzw. darf. Wird ein Bebauungsplan bei sinkenden Bevölkerungszahlen für ein Wohngebiet absehbar nicht ausgenutzt, ist die Gemeinde gezwungen ihre Bedarfsprognosen und damit auch ihren Flächennutzungsplan anzupassen. Die Konsequenz daraus wird in der Regel die Reduzierung von Bauflächen sein, also wird eine Anpassung im Zweifelsfall sogar eine Aufhebung des Bebauungsplans notwendig. Sollte es im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Trommel“ absehbar bei dem derzeitigen Bebauungsstatus bleiben und gleichzeitig die Bevölkerungszahlen von Farnstätt weiter sinken, wird laut Aussage des Landesverwaltungsamtes eine drastische Verkleinerung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans unumgänglich. Um dies zunächst zu vermeiden, soll das Gebiet einem größeren Feld der Nutzung zugänglich gemacht werden. |
| sich nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise auch in einem reinen Wohngebiet genehmigen lässt, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass in einem reinen Wohngebiet laut § 3 BauNVO nicht störendes Gewerbe nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig ist. |
| ein reines Wohngebiet sich leichter vermarkten lässt, da beim Grundstückskauf nicht nur die Lage zählt, | wird zur Kenntnis genommen. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Erfahrung aus den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass das reine Wohngebiet „In der Trommel“ sich eben nur schleppend bis gar nicht vermarkten lässt. Ein erweitertes Feld der Nutzung könnte eine Vermarktung jedoch zumindest beschleunigen. |
| 3. | |
| ein angestrebtes weiteres Zusammenwachsen des Unterfarnstädter Wohngebietes „In der Trommel“ mit dem vom Wohngebiet her nicht zugänglichen Unterfarnstätt absolut nichts mit dem Wohngebietsstatus der bereits errichteten Einfamilienhäuser zu tun hat, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass das Wohngebiet „In der Trommel“ laut Bebauungsplan im Bereich Ziegengasse an die bereits bestehende Bebauung in Unterfarnstätt angeschlossen werden soll. Des Weiteren ist zum Zusammenwachsen zu sagen, dass eine Umwidmung, die den bereits bebauten Bereich abschließt, aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist. 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. Handlungsbedarf wird nicht erkannt. |
| 4. | |
| die Bürger des Wohngebiets ein Recht auf die Beibehaltung des Wohngebietsstatus haben, | wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass ein absolutes Vertrauen auf Bestand einer Festsetzung nicht besteht, denn dann würden der Gemeinde keinerlei Veränderungen des planungsrechtlichen Zustandes möglich sein. Es liegt jedoch gerade in der Planungshoheit der Gemeinde, 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. Durch die neue Gebieteinstufung ist es 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 |

| Bedenken | Abwägung |
|---|---|
| | <p>(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 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. das Vertrauen der Anwohner auf den Bestand der Nutzung wird durch die Planschadensvorschriften der §§ 39 ff. BauGB hinreichend geschützt. Entsprechende Entschädigungsvorschriften finden keine Anwendung. Die Siebenjahresfrist des § 42 (2) BauGB wird eingehalten. Nur im Rahmen dieser Plangewährleistung können Entschädigungen für nicht realisierte Nutzungen geltend gemacht werden. Den Anwohnern wird die Bebauung nicht unmöglich gemacht. Eine Wohnnutzung ist auch bei der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet weiter möglich. Dass die realisierte Nutzung der Anwohner vorliegend beeinträchtigt wird, kann nicht erkannt werden. Diese Vorschriften betreffen nur die Änderungen und Aufhebungen der Bodennutzbarkeit, aber gerade nicht Wertminderungen aufgrund von zusätzlichen möglichen Immissionen. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde besteht nicht.</p> |
| <p>es nicht sein darf, dass nur, weil ein Windpark erweitert werden soll und die Grenzwerte in diesem Wohngebiet die exzessive Ausweitung behindern würden, ein allgemeines Wohngebiet mit deutlich höheren Lärmgrenzwerten „verordnet“ wird,</p> | <p>wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entgegengestellt, dass eine „exzessive Ausbreitung“ des Windparks durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Windpark Farnstädt“ gerade verhindert wurde. Von den ursprünglich geplanten 25 Windenergieanlagen sind nunmehr noch 16 zugelassen. Außerdem wurde der durch die regionale Planungsgemeinschaft vorgesehene Mindestabstand zu Ortschaften von 750 m auf 1.000 m erhöht. Die Umwidmung des Wohngebietes basiert nicht nur auf der Ausweisung eines SO-Wind, dass in seiner Ausnutzung so stark eingeschränkt wäre. Durch die neue Gebietseinstufung ist es 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 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 (und nicht „verordnet“) werden.</p> |

4. Begründung zur gewählten Planvariante

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kamen folgende Planvarianten in Frage:

- Variante 0.** Belassung des Baugebietes als reines Wohngebiet (WR)
- Variante 1.** Umwidmung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Belassung des bereits bebauten Teilabschnittes als WR
- Variante 2.** Umwidmung des gesamten reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA)

Folgende Gründe haben dazu geführt, dass der Rat der Gemeinde Farnstädt sich für Variante 2 entschieden hat:

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 mit Beschluss vom 21.12.04 die Umwidmung des reinen Wohngebietes „In der Trommel“ in ein „allgemeines Wohngebiet“ mit der Begründung zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Ermöglichung der Ansiedelung von nicht störendem Gewerbe beschlossen. Beide Aspekte sind in die Begründung zur Umwidmung eingeflossen und werden auch heute noch als Ziel verfolgt.

Im Rahmen der Planung untermauerte der Rat unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich sinnvollen Gestaltung seines Hoheitsbereiches mit folgendem städtebaulichen Konzept die Gründe für eine Umwidmung:

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 und Charakter der Ortschaft begründet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Farnstädt legt den Bedarf nach emittierender Nutzung mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes in Unterfarnstädt, eines SO-Tier in Unterfarnstädt und des SO-Wind im Aussenbereich eindeutig dar. Des Weiteren sind von den umgebenden ausgewiesenen Nutzungen (Mischgebiet, Kleinsiedlung, Sportplatz) weitere Emissionen zu erwarten, die mit den Anforderungen eines WR kollidieren. Das Ortsbild 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 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.

Aus städtebaulicher und aus immissionsrechtlicher Sicht ist die Anbindung eines allgemeinen Wohngebietes an ein Dorfmischgebiet bzw. Mischgebiet konfliktärmer, als die Anbindung eines reinen Wohngebietes an ein Dorfmisch- bzw. Mischgebiet. Das allgemeine Wohngebiet dient zwar vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch ein erweitertes Feld von Nutzungen zu, die auch vom gewachsenen Ortskern und dem Bestand genutzt werden können und unterstützt somit ein reibungsloseres, auch vom Ortsbild harmonischeres Zusammenwachsen von alten und neuen Strukturen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind in einem allgemeinen Wohngebiet höhere Grenzwerte in Bezug auf Lärm, Staub- und Geruchsentwicklung zulässig, als in einem reinen Wohngebiet. Da das Gebiet „In der Trommel“ mit Unterfarnstädt, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, zusammenwachsen soll, sind hier für die Zukunft weniger Konflikte zu erwarten, als wenn es bei dem reinen Wohngebiet bleibt, da prinzipiell in einem Mischgebiet durch zulässige Nutzungen von nicht wesentlich störendem Gewerbe höhere Belastungen durch Schall, Staubentwicklung und Geruch entstehen können, die mit einem reinen Wohngebiet nicht vereinbar sind, jedoch der Bestand im MI Bestandsschutz genießt. Diese Konflikte können mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verringert bzw. vermieden werden. Diese Aussagen basieren nicht nur auf Annahmen, sondern haben sich im Rahmen jahrelanger Erfahrung auf dem Gebiet der Bauleitplanung soweit verfestigt, dass in Gemeinden wie Farnstädt die Zulassung von reinen Wohngebieten nicht mehr möglich ist. Das es bis dato im Wohngebiet „In der Trommel“ nicht zu Konflikten gekommen ist mag daran liegen, dass der bebaute Bereich im Süden des Geltungsbereichs weit ab von den vorhandenen, gewachsenen dörflichen Strukturen liegt und somit von diesen auch nicht (negativ) beeinflusst wird. Die Bauleitplanung hat jedoch auch bevorratenden, vorausschauenden Charakter und ist damit gehalten die Entwicklung des Gebietes als Ganzes zu betrachten.

Außerdem ist festzustellen, dass ein absolutes Vertrauen auf Bestand einer Festsetzung nicht besteht, denn dann würden der Gemeinde keinerlei Veränderungen des planungsrechtlichen Zustandes möglich sein. Es liegt jedoch gerade in der Planungshoheit der Gemeinde, 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.

Das Vertrauen der Anwohner auf den Bestand der Nutzung wird durch die Planschadensvorschriften der §§ 39 ff. BauGB hinreichend geschützt. Entsprechende Entschädigungsvorschriften finden keine Anwendung. Die Siebenjahresfrist des § 42 (2) BauGB wird eingehalten. Nur im Rahmen dieser Plangewährleistung können Entschädigungen für nicht realisierte Nutzungen geltend gemacht werden. Den Anwohnern wird die Bebauung nicht unmöglich gemacht. Eine Wohnnutzung ist auch bei der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet weiter möglich. Dass die realisierte Nutzung der Anwohner vorliegend beeinträchtigt wird, kann nicht erkannt werden. Diese Vorschriften betreffen nur die Änderungen und Aufhebungen der Bodennutzbarkeit, aber gerade nicht Wertminderungen aufgrund von zusätzlichen möglichen Immissionen. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde besteht nicht.

Außerdem wird festgestellt, dass laut TA-Lärm (technische Richtlinie) im Vergleich zu Reinen Wohngebieten der nachts maximal zulässige Lärmpegel von 35 dB(A) in einem Allgemeinen Wohngebiet auf zulässige 40 dB(A) steigt. Diese Werte stellen juristisch legalisierte zumutbare Werte dar und dienen bei emittierenden Vorhaben u. a. als Genehmigungsgrundlage. Es kann nicht erkannt werden, inwiefern eine Steigerung von zulässigen Nachtwerten von 35 dB(A) auf 40 dB(A) eine unzulässige Zumutung für 12 Wohneinheiten (momentaner Bebauungsstand des reinen Wohngebietes „In der Trommel“) darstellt. In sämtlichen weiteren Be-

reichen mit Wohnbebauung in der Ortslage von Farnstädt (Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet) ist bereits jetzt schon laut TA-Lärm ein maximaler nächtlicher Schallpegel von 40 – 45 dB(A) zulässig. Es kann nicht erkannt werden, warum ein für den größten Teil der Ortslage Farnstädt zulässiger und zumutbarer nächtlicher Schallpegel nicht auch für 12 Wohneinheiten (momentaner Bebauungsstand des reinen Wohngebietes „In der Trommel“) zumutbar sein sollte. Die städtebauliche Planung und Zielsetzung kann nicht nur das Wohl eines einzelnen Belanges betrachten, sondern nimmt ganzheitliche und allumfassende Betrachtungen vor. Im Falle der Umwidmung des reinen Wohngebietes „In der Trommel“ in ein allgemeines Wohngebiet mag dieses zwar für die derzeitigen Bewohner negativ anmuten, da es sich um eine von den Anwohnern so empfundene „Rückstufung“ handelt, jedoch ist diese Umwidmung ganzheitlich betrachtet für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Farnstädt positiv und sinnvoll. Der Rat der Gemeinde hat Verständnis für das berechnete Anliegen der Anwohner des Kirschweges, den Gebietsstatus aufrecht zu erhalten, da diese damit Lebensqualität verbinden. Jedoch kann der Rat der Gemeinde nicht zu Gunsten weniger entscheiden und damit die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Farnstädt unterhöhlen, bzw. behindern. Insofern kann dem Anliegen der Anwohner zu Gunsten der Entwicklung der Gemeinde Farnstädt nicht stattgegeben werden.

Ebenso wenig kann einer beschränkten Umwidmung, die den bereits bebauten Bereich ausschließt, aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da die eigentlichen städtebaulichen Probleme damit nicht beseitigt würden, sondern im Gegenteil aufrecht erhalten blieben. Der dann verbleibende Restbereich des WR würde die gleichen Probleme, wie oben bereits genannt aufrechterhalten. Die Gemeinde betrachtet jedoch 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.

Farnstädt, den 09.11.2006


Bürgermeister, Siegel

