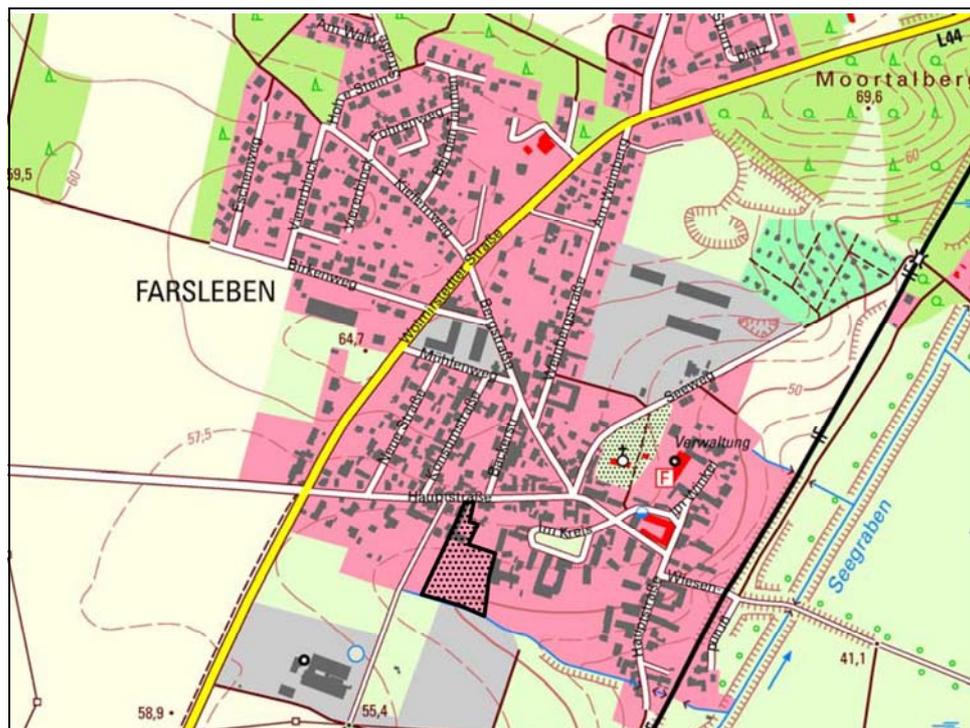




**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt  
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr. 37/19 "Wohnpark Farsleben"  
südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Farsleben  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Entwurf – Oktober 2020**



[TK 10/2014] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1 - 6021577 / 2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	8
3.4. Hochwasserrisiko	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten und private Niederschlagswasserrückhaltung	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37/19 "Wohnpark Farsleben" südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Farsleben Stadt Wolmirstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Aufgrund des demografischen Wandels steigt im Land Sachsen-Anhalt kontinuierlich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen, die in städtischen Gebieten in Geschosswohnungsbauten mit Aufzug und in ländlichen Orten bevorzugt durch ebenerdige Reihenhausanlagen angeordnet werden. In Farsleben entstanden in den letzten Jahren nordöstlich des Plangebietes auf den Flurstücken 1008 und 1010 zwei Reihenhäuser mit insgesamt 10 barrierefreien Wohnungen, die in kurzer Zeit vermietet waren. Da weitere Nachfragen bestehen, beabsichtigt der Bauherr auf dem Flurstück 1004 die Errichtung weiterer barrierefreier Wohnungen. Eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde wurde abschlägig beschieden, da die Flächen teilweise dem Außenbereich angehören. Das östlich auf dem Flurstück 153/119 angrenzende Gebäude wird im südlichen Teil nur als Nebengebäude (ehemalige Scheune) genutzt und gehört nach der Auffassung des Landkreises Börde nicht zu den einem Innenbereich prägenden Gebäuden. Weiterhin beabsichtigt der Bauherr südlich ein Gebäude zu errichten, das in den Außenbereich eingreifen würde. Um die beabsichtigte Planung umzusetzen, ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen über einen Bebauungsplan erforderlich.

Die Befriedigung der Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum liegt im besonderen Interesse der Stadt Wolmirstedt, um eine Nachnutzung bestehender größerer Wohngebäude, die derzeit durch Seniorenhaushalte mit Einzelpersonen belegt werden, durch junge Familien zu ermöglichen. Die Planung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und den Bedürfnissen von Senioren im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Der Standort eignet sich hierfür besonders, da unmittelbar westlich sich im Plangebiet die Kleine Kneipe mit Kegelbahn befindet, die als Treff- und Kommunikationspunkt für die Senioren dienen kann. Farsleben verfügt über ein aktives Vereinsleben mit dem in der Nähe gelegenen Kultur- und

Veranstaltungszentrum Webers Hof. Die Ortschaft ist für Senioren, die im ländlich geprägten Farsleben bleiben und doch in der Nähe der Stadt Wolmirstedt wohnen wollen, attraktiv.

In den Geltungsbereich wurden die Kegelbahn und das südlich angrenzende Gaststätten- und Bürogebäude einbezogen, da über diese Flächen die Zuwegung zu den Wohnanlagen erfolgen soll und Erweiterungen der Nutzungen auf diesen Flächen, zum Beispiel durch eine Tagespflege, offen gehalten werden sollen.

Das Plangebiet umfasst Teile im Innenbereich von Farsleben, die als Mischgebiete festgesetzt wurden. Die Mischgebiete umfassen die Bereiche, in denen die Voraussetzungen für eine Bebauungsplanung nach § 13a BauGB vorliegen. Die Erweiterungsflächen in den Außenbereichen werden als Wohngebiete nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB überplant.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> bis zum Jahre 2021 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen und der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde.

Die vorliegende Fläche umfasst im Norden im Bereich der festgesetzten Mischgebiete Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Wohngebiete grenzen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Farsleben südlich an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Wohnpark Farsleben" südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Farsleben der Stadt Wolmirstedt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.472 m<sup>2</sup> und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und gegebenenfalls einer Tagespflege sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Stadtrates Wolmirstedt vom 05.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 976, 981, 985, 1004, 1010 (teilweise) und 1011 der Flur 3 der Gemarkung Farsleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

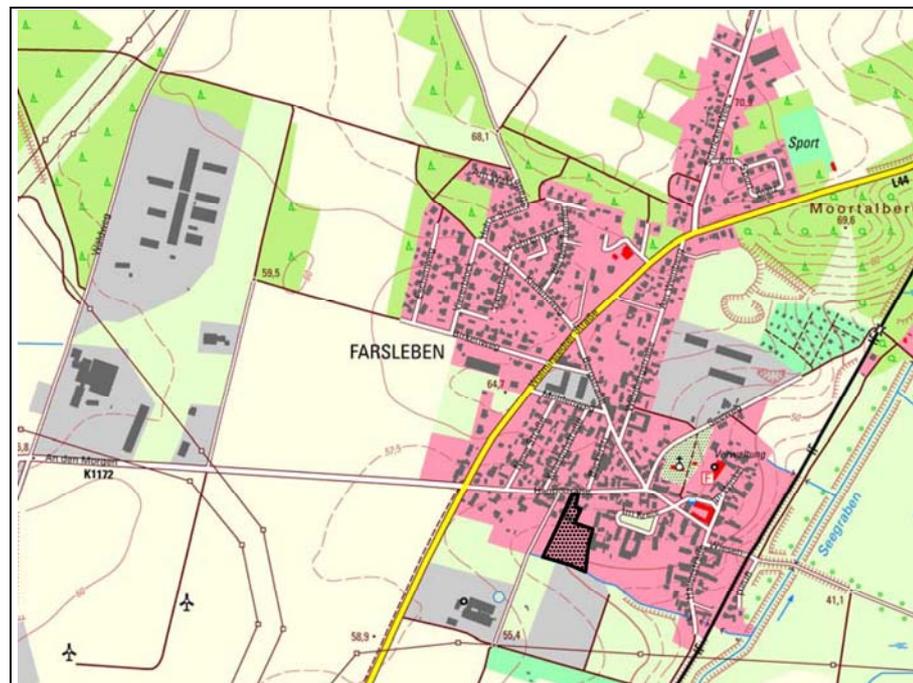
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen, Norden und Osten dörfliche Wohngebiete der Ortschaft Farsleben
- im Süden ein Graben und südlich Flächen für die Landwirtschaft

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes



[TK 10/2014] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6021577/2011

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt eine Teilfläche im Norden des Plangebietes als gemischte Baufläche dar, die in etwa den im Bebauungsplan festgesetzten Wohn- und Mischgebieten entspricht. Das verbleibende Plangebiet ist als Grünfläche dargestellt. Der Umfang der dargestellten Grünflächen entspricht den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen. Der Bebauungsplan wird in den Teilen der Mischgebieten und Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht das festgesetzte allgemeine Wohngebiet.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Westlich des Plangebietes entlang der Hauptstraße wurden im Süden der ehemaligen Hofgrundstücke Wohngebäude errichtet, so dass dort eine stärker durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsstruktur entstanden ist. Allgemein beinhalten die gemischten Bauflächen südlich der Hauptstraße kein Gleichgewicht aus Wohnen und Gewerbe. Die Darstellung als gemischte Bauflächen erfolgte vor dem Hintergrund eine dorftypische Tierhaltung und Kleingewerbe zu sichern und deren Entwicklung zu ermöglichen. Sie entsprechen dem im Referentenentwurf des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat zur Änderung des Baugesetzbuchs vorgesehenen dörflichen Wohngebieten (MDW). Die Änderung von gemischten Bauflächen in allgemeine Wohngebiete hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Deckung des Wohnbedarfes in der Stadt Wolmirstedt. In den gemischten Bauflächen wäre eine Verdichtung mit Wohnnutzungen zulässig, da der gewerbliche Anteil durch die Kegelbahn und Gaststätte gewährleistet ist. Der Flächen-nutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem  
Flächen-  
nutzungsplan  
der Stadt  
Wolmirstedt



[ALK 11/2014] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6021577/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung hierüber trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde in ihrer landesplanerischen Stellungnahme, die im Aufstellungsverfahren eingeholt wird.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes gemäß dem Beschluss der Regionalversammlung vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 2 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Farsleben ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Die vorgesehene Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bedarf. Sonstige standortkonkrete Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.913 m<sup>2</sup>. Davon wurden 3.131 m<sup>2</sup> als Mischgebiete und 3.049 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich in einheitlichem privaten Besitz.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen bisher keine Untersuchungen vor. Aufgrund der standortkonkreten Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.

Nach den allgemeinen Standortbedingungen stehen im Norden oberflächennah Geschiebemergel an, die für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstig sind. Innerhalb der privaten Grünfläche ist örtlich eine Niederschlagswasserrückhaltung im Bestand vorhanden, die nach Erfordernis bedarfsgerecht vergrößert werden kann.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant sein, so ist dies durch weitere Untersuchungen zu prüfen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

##### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

##### untertägiger Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Die Aussagen zu bereits erfolgten Absenkungen der Tagesoberfläche werden nach Zuarbeit der K+S Minerals and Agriculture GmbH ergänzt. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m ±50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. Im Bereich des geplanten Standortes werden seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH keine übertägigen Anlagen betrieben.

### **3.3. Nutzung, Vegetation, Fauna**

Das Plangebiet befindet sich am Südrand der Ortslage Farsleben. Es wird teilweise baulich genutzt. Das Gebäude Hauptstraße 13a umfasst die Kegelbahn, eine Gaststätte, Büro- und Geschäftsnutzungen. Die zwischen der Hauptstraße und den Gebäuden befindlichen Flächen werden als Zufahrt und für Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung genutzt. Bis zur Südgrenze der Mischgebiete ist ein Weg örtlich vorhanden. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die privaten Grünflächen werden zur Tierhaltung von Rindern genutzt. An der Südgrenze im Bereich der privaten Grünfläche ist eine größere Baumreihe vorhanden, die die Ortschaft nach Süden eingrünt und erhalten werden soll.

### **3.4. Hochwasserrisiko**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Mischgebiete**

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den bebauten und nach § 34 BauGB bebaubaren Teil des Plangebietes Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies der aktuellen Nutzung und der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Das Plangebiet selbst ist zu kleinflächig, um einen eigenen Gebietscharakter auszubilden, es ist in die umgebende gemischte Bebauung integriert. Ziel der Festsetzung als Mischgebiet ist die vorhandene Nutzung aus Gastronomie, Büro und Wohnen fortzuentwickeln. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB.

#### 4.1.2. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung auf den Erweiterungsflächen Wohnnutzungen überwiegend für Senioren einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. In allgemeinen Wohngebieten ist die Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Diese Grundflächenzahlen wurden für das Gebiet angenommen, da im Mischgebiet aufgrund der Stellplätze und der Oberflächenbefestigungen bereits ein hoher Versiegelungsgrad im Bestand vorhanden ist und in den allgemeinen Wohngebieten Wohnformen für ein seniorengerechtes Wohnen errichtet werden sollen, die aufgrund der Anordnung als Reihenhäuser eine größere Verdichtung erfordern.

Die Geschossigkeit wurde differenziert für den westlichen Teil mit zwei Vollgeschossen und für den östlichen Teil mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Im östlichen Bereich sollen die seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen entstehen. Diese sind nur funktionsgerecht, wenn sie ebenerdig angeordnet werden. Im Westen des Plangebietes soll eine Erhöhung des vorhandenen Büro- und Gaststättengebäudes durch ein zweites Vollgeschoss und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit nachgefragten Form von zweigeschossigen Stadtvillen offengehalten werden.

Die Geschossflächenzahl wurde für die eingeschossigen Bereiche entsprechend der Grundflächenzahl und für die zweigeschossigen Bereiche mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt, so dass eine Bebauung mit der angestrebten Geschossigkeit auf den überbaubaren Grundflächen möglich ist. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt für die eingeschossigen Bereiche auf maximal 9 Meter und für die zweigeschossigen Bereiche auf maximal 12 Meter, so dass die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern oberhalb der Vollgeschosse möglich ist.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,2 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,2 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 12 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet mit Ausnahme des Bestandsobjektes die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht am Standort die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer Länge von bis zu 50 Metern. Dies ist für die geplante seniorengerechte Wohnanlage ausreichend. Für den Bereich der vorhandenen Kegelbahn und des Bestandsgebäudes wurde keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind an die Nachbargrenze angebaut. Dies soll weiterhin möglich sein und eine Änderung oder Erweiterung der Gebäude nicht verhindern. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der offenen Bebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Regelabstand zu den Außengrenzen, zu den privaten Verkehrsflächen und den privaten Grünflächen wurde mit 3 Metern festgesetzt. Dies entspricht dem bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabstand. Abgewichen wurde von dieser Festsetzung für die Bestandsgebäude der Kegelbahn und des Gebäudes Hauptstraße 13a. Diese sollen auch nach Süden erweitert werden können. Der Abstand zur Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, wurde hier vermindert. Östlich des Wendehammers wurde der Abstand auf 1 Meter reduziert, um hier geplante Reihenhäuser nicht unnötig einzuschränken.

Die überbaubaren Flächen wurden weitgehend offen gestaltet. Dies ermöglicht die erforderliche Flexibilität der Anordnung der baulichen Anlagen für das Seniorenwohnen.

#### **4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einheitlichem Grundbesitz. Eine Aufteilung in Einzelgrundstücke ist derzeit nicht vorgesehen. Eine öffentliche Erschließung ist somit nicht erforderlich. Da die Gebäude deutlich mehr als 50 Meter von der Straße errichtet werden können, sind die Belange einer geordneten Zufahrt für die Feuerwehr im Sinne des § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die Einordnung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Diese wurden aufgrund der zu berücksichtigenden Kurven mit 5,5 Meter Breite festgesetzt, wie dies im Kurvenbereich für die Feuerwehr erforderlich ist. Die private Zuwegung schließt mit einem Wendehammer ab, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurde, so dass auch die Müllentsorgung die private Straße nutzen kann, wenn die Fahrzeuge des Kommunalservice Landkreis Börde AöR die Privatstraße befahren. Von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die überbaubaren Flächen nicht mehr als 50 Meter entfernt, so dass zum Beispiel eine geordnete Brandbekämpfung im Gefahrenfall möglich ist.

#### **4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten und private Niederschlagswasserrückhaltung**

Im Süden des Plangebietes wurden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten und private Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt, wie dies den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt entspricht. Die Flächen bilden den Übergang zur offenen Landschaft. Auf diesen Flächen ist eine Baumreihe mit Großbäumen entlang des südlich angrenzenden Grabens vorhanden, die erhalten werden soll. Die Bäume wurden zur Erhaltung beziehungsweise bei Abgang zum Ersatz textlich festgesetzt.

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

An privaten Maßnahmen sind erforderlichen:

- die Herstellung der privaten Straße auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
- die Verlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung im Straßenraum
- die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch den begünstigten Grundeigentümer übernommen. Für die Stadt Wolmirstedt entstehen keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### 6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird über die Hauptstraße gesichert. Davon abgehend erschließt eine private Straße mit Wendeanlage das Plangebiet.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband. (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Eine Energieversorgung ist möglich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ein Neubaueinschluss sollte rechtzeitig telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das vorhandene Straßennetz und die Ergänzung durch eine private Erschließungsstraße gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Aufgrund der Gefällesituation ist eine Einleitung in den Niederschlagswasserkanal in der Hauptstraße voraussichtlich nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt in den Graben südlich des Plangebietes abzuführen.

Zur Sicherung der trink- und abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Farsleben" südlich der Hauptstraße der Stadt Wolmirstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2021 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen, eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen und deren Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Dies erfolgt vorliegend durch die Erhaltung des wertgebenden Gehölzbestandes an der Südgrenze des Plangebietes auf der privaten Grünfläche.

#### Artenschutz

Die Bestandsaufnahme einschließlich einer ersten artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgte am 21.09.2020. Die Biotoptypen im Plangebiet sind anthropogen überprägt. Besonders schützenswert ist der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes. Er bildet das wesentliche Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten. Da der Gehölzbestand erhalten bleiben soll, ist ein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist umfangreichen Störeinflüssen durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt. Die Baufreimachung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Oberflächengewässer ist nicht erheblich betroffen. Die Randflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Misch- und Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen aus dem Gebiet nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Standorte landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich. Dabei handelt es sich um einen Tierhaltungsbetrieb im Abstand von 162 Metern zum Plangebiet und eine landwirtschaftliche Lagerhalle im Abstand von ca. 100 Metern. Beeinträchtigungen durch diese Nutzungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Es ist erheblichen Lärmimmissionen nicht ausgesetzt.

### 7. **Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

### 8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Farsleben" südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Farsleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Senioren und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

### 9. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	7.913 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	3.049 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	3.131 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	1.733 m <sup>2</sup>