

STADT HOHENMÖLSEN BEBAUNGSPLAN NR. 31 „WOHNGEBIET AM GYMNASIUM“

BEGRÜNDUNG

Beschluss vom 22.09.2022

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de

Inhalt

1	Ausgangsbedingungen	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Geltungsbereich.....	5
1.3	Rechtsgrundlage / Verfahren.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen und Planungsrecht	8
1.5	Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	12
1.6	Städtebauliches Konzept / Planungsziele	15
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
2.1	Art der baulichen Nutzung	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.3	Bauweise	20
2.4	überbaubare Grundstücksfläche	20
2.5	Verkehrsflächen.....	21
2.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	21
2.7	Grünflächen	22
2.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
2.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
2.10	Regelungen zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen	24
3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
4	Flächenbilanz	27
5	Belange der Umwelt	27
5.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	27
5.2	Umweltanalyse und der artenschutzfachliche Prüfung - Fazit	28
6	Hinweise	29
6.1	Archäologische Kulturdenkmale	29
6.2	Altlasten	30
6.3	Kampfmittel.....	30
6.4	Erosion.....	31
7	Anlagen	31
	Anlage 1 - Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung	

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Hohenmölsen hat die Absicht, östlich des Agricola-Gymnasiums in der Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und stellt aktuell eine ungenutzte Fläche dar, welche von Bebauung umschlossen ist.

Ziel der Planaufstellung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung für die Aktivierung von innerstädtischen Flächenpotenzialen für die Wohnnutzung. Hierfür wurde eine städtebauliche Vorzugsvariante entwickelt, welche durch die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen als Rahmensetzung umsetzbar ist.

Die beabsichtigte Entwicklung dieser Fläche stärkt die Innenstadt von Hohenmölsen nachhaltig als attraktiven Wohnstandort. Der Stadtgrundriss soll zeitgemäß weiterentwickelt werden, um auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingehen zu können.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Areals sichern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des verbindlichen bauplanungsrechtlichen Rahmens notwendig. Das Areal befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Kernstadt Hohenmölsen und ist aufgrund seiner baulich-funktionalen Beziehungen zu seinem Umfeld als Innenbereichsfläche einzustufen.

Wohnen

Innenbereich

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die folgenden Flurstücke innerhalb der Gemarkung Hohenmölsen, Fluren 8 und 11:

- Flur 8: 8/46, 9 (tlw.), 11 (tlw.), 106, 107, 108, 445, 446, 473, 475, 476
- Flur 11: 107 bis 153, 154 (tlw.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 43.000 m². Die räumliche Einordnung des geplanten Wohnbaustandortes in der Stadt Hohenmölsen ist auf dem Übersichtsplan auf der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ ersichtlich.

Planfläche

1.3 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Selbstverwaltungsaufgabe

Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Hohenmölsen führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung durch. Die dafür zu erfüllenden sachlichen Voraussetzungen werden eingehalten, da es sich bei dem Planareal um einen innerstädtischen, ungenutzten Bereich handelt, der über eine städtebauliche Entwicklung zum Wohnquartier wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden soll.

Im beschleunigten Verfahren dürfen die für das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entwickelten Verfahrenserleichterungen entsprechend angewendet werden. Es kann demnach:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und
- auf die Umweltüberwachung (Monitoring) im Sinne des § 4c BauGB verzichtet werden.¹

Voraussetzungen beschleunigtes Verfahren

Die oben genannten Abweichungen von den allgemeinen Anforderungen können nur angewendet werden, wenn die folgenden Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen;
- Bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und der Einschätzung, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist die Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen;
- Sollten Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen, so darf ein Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Unterschreitung Schwellenwert Grundfläche

Die Voraussetzung zur Unterschreitung der im Plan zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² ist erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ setzt eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 15.000 m² durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet fest. Die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beziehen sich auf die Anlagen der Hauptnutzung. Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO finden dagegen im Hinblick auf die Ermittlung der Schwellenwerte keine Berücksichtigung, ebenso wie die durch die Regelung gegebene Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ². Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls

¹ kursiver Text aus: Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Dr.-Ing. Bernd Weyrauch, Dr.-Ing. Reinhold Zemke, 2019, Städtebaurecht, Einführung und Handbuch, 6. erweiterte und überarbeitete Auflage, Seite 137, Verlag W. Kohlhammer

² Brügelmann, Baugesetzbuch Kommentar Band 2, § 13a; sinngemäß auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13a

bezüglich des Vorliegens möglicher Umweltauswirkungen des Vorhabens ist aufgrund des Nichterreichens des dafür erforderlichen Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m²) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“.

Dem Wortlaut des §13a Absatz 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn mit ihm die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geplant werden. Mit der vorliegenden Planung wird die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche geplant, welche sich im Innenbereich der Kernstadt von Hohenmölsen befindet. Demnach ist die Voraussetzung gemäß §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt.

Innenentwicklung

Es wurde kürzlich und es werden aktuell keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ stehen. Diese wären bei der Ermittlung des Schwellenwertes einzubeziehen.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bauleitplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies wird durch § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt.

Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Liste der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) und somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Auch die Voraussetzungen, welche zu einer allgemeinen bzw. standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls führen, sind nicht gegeben.

UVP

Da sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche von Störfallbetrieben in relevantem Abstand zum Geltungsbereich befinden, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

§ 50 Satz 1 BImSchG

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB sind aus vorangehend genannten Gründen gegeben.

Um die wesentlichen Aspekte der planungsbedingten Wirkungen auf die Umweltschutzgüter dokumentierend zu bewerten, ist eine Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung Bestandteil des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“. Die entsprechenden Inhalte sind als Anlage 1 der Begründung angehängt.

Analyse der Umweltbelange

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ wurde vom Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am 18.02.2021 gefasst. Dieser wurde im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen am 28.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufstellungsbeschluss

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen beinhaltet keine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Zur frühzeitigen Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand eine Vorabfrage zur Vorabfassung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ statt. Darin wurden die übergeordneten Bündelungsbehörden einbezogen. Der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aller durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird dadurch nicht vorgegriffen.

Vorabfrage TÖB

**Teilaufhebung
BBP Nr. 3
„Schulzentrum
Hohenmölsen“**

Zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ bestand für Teile dessen Geltungsbereiches der Bebauungsplan der Nr. 3 „Schulzentrum Hohenmölsen“.³ Die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 verbundenen örtlichen Entwicklungsziele sind vollständig realisiert und genießen Bestandschutz. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulzentrum Hohenmölsen“ war erforderlich, um den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ in Kraft setzen zu können. Hierfür wurde ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt. Mit Satzungsbeschluss des Stadtrates Hohenmölsen vom 21.10.2021 und der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen am 26.11.2021 ist die Teilaufhebung rechtswirksam geworden.

1.4 Übergeordnete Planungen und Planungsrecht

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

In Bezug auf die Landesplanung und Regionalplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ die folgenden Planwerke relevant:

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA)⁴,
- Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle),
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm Profen (TEP Profen)⁵.

Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ muss sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen.

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat Sicherung der Landesentwicklung, Raumbewertung, Raumordnungskataster als oberste Landesentwicklungsbehörde, durch die Untere Landesentwicklungsbehörde des Landkreises Burgenlandkreis und die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mitgeteilt.

Landesplanung

LEP 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt [LEP 2010] enthält nachfolgend zitierte, für den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ maßgebliche Grundsätze (G) und Ziele (Z):

G17

Klötze, Wolmirstedt, Wanzleben, Blankenburg (Harz), Gräfenhainichen, Hettstedt, Querfurt und Hohenmölsen haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum.

Begründung:

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt von 1999 waren diese Orte nach damaligen Gebietszuschnitt als Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Tragfähigkeit und Erreichbarkeit der jetzt festgelegten Mittelzentren

³ Bebauungsplan Nr. 3 „Schulzentrum Hohenmölsen“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Verwaltungsgemeinschaft Hohenmölsen-Land am 10.02.1993.

⁴ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011

⁵ Das TEP Profen wurde im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt MBl. LSA Nr. 31 vom 05.06.1996, Seite 1293 bekannt gemacht.

erfordern es nicht, dass die oben angegebenen Orte eine Entlastungsfunktion wahrnehmen. Im Gegenteil würden Teilfunktionen von Mittelzentren die Entwicklung der starken Versorgungskerne im Raum schwächen. Gleichwohl weisen sie Versorgungspotenziale auf, die für die langfristige Sicherung der qualitativ hochwertigen Grundversorgung im ländlichen Raum von Bedeutung sind.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ steht im Einklang mit dem aktuellen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010. Die Entwicklung einer Brachfläche im zentralen Stadtgebiet zu Wohnzwecken steht für die Aktivierung vorhandener Baulandreserven unter den Aspekten einer nachhaltigen räumlichen Entwicklungsstrategie und der Innenentwicklung. Der Erhalt und die Stärkung des Zentrums sichern langfristig die Auslastung der vorhandenen Versorgungsstrukturen, welche eng mit der besonderen Bedeutung Hohenmölsens für die Versorgung des ländlichen Raumes verbunden ist.

**Fazit
Landesplanung**

Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle [REP Halle] wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 27.05.2010 und 26.10.2010 beschlossen und durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten.

REP Halle 2010

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ maßgebliche Regionale Entwicklungsplan ist damit vor dem Landesentwicklungsplan 2010 [12.03.2011] wirksam geworden. Seit 2012 erfolgt eine Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an den LEP 2010. Aktuell befindet sich der Entwurf der Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020 in der öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG).

Fortschreibung

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ist nach Genehmigung⁶ rechtswirksam durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Mansfeld-Südharz am 28.03.2020.

**Sachlicher Teilplan
Zentrale Orte**

Er stellt in seiner Übersichtskarte Hohenmölsen als ein Grundzentrum dar. In Kapitel 3.1.2.1 weist der Sachliche Teilplan außerdem darauf hin, dass die Städte Hettstedt, Querfurt und Hohenmölsen gem. Grundsatz G 17 des LEP LSA 2010 eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum haben.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ planungsrechtlich vorbereitete Vorhaben wirkt unterstützend auf die regionalplanerische Ausweisung Hohenmölsens als Grundzentrum mit besonderer Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raumes. Durch den Ausbau an Angeboten des zentrumsnahen und qualitätsvollen Wohnens wird nachhaltig der zentralörtliche Status der Stadt Hohenmölsen als Grundzentrum gesichert. Die dementsprechende Zielstellung der Stadt Hohenmölsen besteht in der Erfüllung der besonderen Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raumes und der Sicherung des regionalplanerischen Status als Grundzentrum. Die vorliegende Planung bedient diese Zielstellung dadurch, dass der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum innerhalb des festgelegten

**Fazit
Regionalplanung**

⁶ Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde vom 12.12.2019

Grundzentrums nachgekommen wird und die Auslastung der bestehenden Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge langfristig gestärkt wird. Die Entwicklung des Plangebietes durch die Reaktivierung einer zentralen Brachfläche innerhalb des grundzentralen Siedlungsbereiches steht im Einklang mit der Regionalplanung.

TEP Profen

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen im Regierungsbezirk Halle [TEP Profen] am 09.01.1996 beschlossen. Das TEP Profen wurde im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt MBI. LSA Nr. 31 vom 05.06.1996, Seite 1293 bekannt gemacht.

Inhalte des TEP Profen

Mit dem TEP Profen sind für den in Sachsen-Anhalt liegenden Teil des Tagebaues Profen und seines Umlandes die Ziele der Raumordnung für die längerfristige Weiterführung des Braunkohlenbergbaus sowie für die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften festgelegt. Die festgelegten Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung wurden in den TEP Profen, soweit sie den Planungsraum betreffen, übernommen. Im TEP Profen werden diese Ziele näher festgelegt und ergänzt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat beschlossen, das TEP Profen an den gültigen Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen [Beschluss-Nr. III/07-2013]. Das formelle Verfahren nach § 8 in Verbindung mit § 7 Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt wurde eingeleitet.

Fortschreibung TEP Profen

Das TEP Profen wird fortgeschrieben. Das Verfahren zur Fortschreibung des TEP Profen wurde mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 29.10.2013 und der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder eingeleitet [Beschlussnummer III/12-2013]. Gegenstand der Fortschreibung sind Änderungen bzw. Ergänzungen des TEP Profen, sowohl in der Anpassung an den LEP 2010 als auch hinsichtlich veränderter Erfordernisse der Bergbauentwicklung und des bergbaulichen Gewinnungsbetriebes der Bergbautreibenden.

Der Beschluss zur Fortschreibung des TEP Profen erfolgte gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) Sachsen-Anhalt. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle zur Fortschreibung des TEP Profen erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung vom 16.12.2013.

Fazit

Hinsichtlich der Bewertung der regionalplanerischen Aussagen des TEP Profen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass diese nicht zur Bewertung der vorliegenden Planung herangezogen werden können. Dies begründet sich dadurch, dass das TEP Profen in seiner aktuellen Fassung vor dem LEP 2010 und dem REP Halle datiert ist und es somit einer Fortschreibung dieses Teilgebietsprogramms bedarf, um die Neuausrichtungen des LEP 2010 und des REP Halle berücksichtigen zu können.

1.4.2 Flächennutzungsplanung

Plangebiet

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohenmölsen⁷ stellt den überwiegenden Flächenanteil der vorliegenden Planung im zentralen Bereich als Wohnbaufläche Planung (W1) dar. Im westlichen Bereich befindet sich eine nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und im östlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft. Sämtliche dieser Flächennutzungen werden im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ für die Wohngebietsentwicklung und -erschließung in Anspruch genommen.

⁷ FNP Hohenmölsen, bekanntgemacht am 31.03.2016

Die in geringem Maß zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Wohnnutzung wird durch die bestehende Nachfragesituation nach innerstädtischen Wohnbauflächen für die ortstypische Einfamilienhausbauweise begründet. Hierfür werden durch den Plangeber und auch den Gebietsentwickler entsprechende Wartelisten von Bauinteressenten geführt, die eine hohe und stabile Nachfrage nach Baugrundstücken für innerstädtisches Wohnen dokumentieren. Diese Dokumentation enthält nach aktuellem Stand mehr als 60 bestätigte und aktive Einträge von Bauinteressenten für Wohnbaugrundstücke in dieser bevorzugten innerstädtischen Lage. Mehr als die Hälfte der Baugesuche stammen von Personen aus dem direkten Umfeld der Kernstadt von Hohenmölsen, sodass die vorliegende Planung zur Deckung der örtlichen Nachfrage dient.

**hohe Nachfrage
Baugrundstücke**

Diese Nachfrage soll durch die vorgesehene örtliche Entwicklung des Plangebietes bedient werden. Das zentral gelegene Baugebiet im Grundzentrum Hohenmölsen ist hierfür geeignet. Die Nutzung der vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale ist einer Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen grundlegend vorzuziehen.

Die geringfügig zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist auch eine Folge der Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Hohenmölsen. Die Darstellungen zum FNP basieren auf der mittlerweile überholten 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (RBP) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Der tatsächliche Bevölkerungsstand dokumentiert höhere Einwohnerzahlen gegenüber der für den FNP und dessen Wohnbauflächendarstellungen maßgeblichen Prognose. So liegt der Bestandwert am Stichtag 31.12.2020 deutlich über dem Prognosewert für das Jahr 2020 gemäß der 5. RBP.

Die aktuelle 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose dokumentiert weiterhin den Trend zum Bevölkerungsrückgang, jedoch in einem deutlich abgeschwächten Maß. Folgende Tabelle verdeutlicht die entsprechenden Bevölkerungszahlen:

	2020	2025	2030	2035
5. RBP (Basisjahr 2008)	9.041	8.250	-	-
6. RBP (Basisjahr 2014)	9.475	8.887	8.334	-
7. RBP (Basisjahr 2019)	9.510 (Bestand ⁸)	8.995	8.397	7.858

**Bevölkerungsentwicklung
/-prognose**

Die bis 2020 nachweisbar positivere demografische Entwicklung ist eng verbunden mit der positiven Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Hohenmölsen (z.B. Anstieg der Anzahl von angestellten Mitarbeitern am Standort AGCO auf ca. 500). In der Folge waren die bestehenden Baugebiete schneller ausgelastet, als dies zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und maßgeblichen Daten zur demografischen Entwicklung abzusehen war. Die Stadt Hohenmölsen misst der Reaktivierung und Entwicklung dieser innerhalb der grundzentralen Abgrenzung der Kernstadt befindlichen Fläche mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum vorrangig Gewicht bei. Die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist die mit Priorität zu entwickelnde Wohnbaufläche zur Deckung der örtlichen Nachfrage und

⁸ Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.2020 (keine Prognose)

wird einer alternativen zusätzlichen Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Grundzentrums oder gar im Außenbereich vorgezogen.

Die im FNP enthaltene Gemeinbedarfsfläche wird perspektivisch nicht mehr benötigt, da langfristig nicht von einer generellen Umkehr der demografischen Entwicklung auszugehen ist und entsprechende Erweiterungsflächen nicht benötigt werden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche wird dadurch begründet, dass eine Weiterführung als Fläche für die Landwirtschaft für diese kleine, innerstädtische (Rest-) Fläche nicht zielführend möglich ist und darüber hinaus im Falle einer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung, städtebauliches Konfliktpotenzial zu der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sein könnte.

Umgebung

Das Planareal ist nahezu vollständig von Wohnbauflächen umgrenzt. Westlich schließt die Schulnutzung an. Im östlichen Bereich befindet sich eine Fläche eingeschränkter gewerblicher Nutzung (Busbetriebshof der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis mbH), welche jedoch dauerhaft eingestellt wird (siehe Kapitel 1.5 *Städtebaulicher Bestand* unter dem Stichwort *Betriebshof PVG Nutzungsaufgabe*).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Kernstadt Hohenmölsen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Areal ist aufgrund seiner räumlichen und baulich-funktionalen Beziehung zu seinem Umfeld als Innenbereichsfläche einzustufen.

Brachfläche

Es handelt sich um eine über mehrere Jahre bestehende Brachfläche, dessen geordnete städtebauliche Entwicklung zur Wohnnutzung bereits seit einiger Zeit avisiert wird. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Der aktuelle Bestand zeigt eine unversiegelte Freifläche mit in wenigen Teilbereichen vorhandenem Gehölzbestand.

Umfeld

Das direkte Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen sowie die westlich angrenzende Schulnutzung (Agricola-Gymnasium) geprägt. Darüber hinaus bestehen einige Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen im näheren Umfeld.

Busbetriebshof PVG Verlagerung nach Zeit

Östlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung angrenzend, befindet sich ein Busbetriebshof im Eigentum der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis mbH (PVG). Gemäß der Stellungnahme der PVG vom 18.06.2021 wird dieser nach Zeit verlagert. Derzeit betreibt die PVG einen Werkstatt- mit Waschanlagenbetrieb für eigene Omnibusse. Der Einsatz der Omnibusse wird vom Hauptsitz am Standort in Weißenfels gesteuert. In Hohenmölsen werden lediglich eine Ersatznutzung während der Bauzeit des neuen Betriebshofes in Zeit sowie ein Stützpunkt der Kreisstraßenmeisterei (in Eigenbetrieb des Burgenlandkreises) betrieben. Im Anschluss an die Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Betriebshofes in Zeit wird die Buswerkstatt sowie auch die Kreisstraßenmeisterei nach Zeit verlagert. Die vorhandene Siloanlage für Streusalz wird nach Weißenfels umgesetzt. Neben den vorangegangenen Aussagen enthält die Stellungnahme der PVG die Angabe, dass der Betriebshof nach dem Umzug (an die Stadt Hohenmölsen) veräußert wird.

Aufgabe der gewerblichen Nutzung

Demnach erfolgt in naher Zukunft örtlich eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung, da seitens der PVG die örtliche Nutzung als Betriebshof für den Busverkehr nicht

mehr benötigt wird. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist als dauerhaft einzuordnen, da eine neue gewerbliche Nachnutzung aus Sicht der Stadt Hohenmölsen örtlich nicht genehmigungsfähig ist und durch die in Aufstellung befindlichen Planungsziele und bereits aktivierten Planungsverfahren nicht zugelassen wird.

Mit der Einstellung der gewerblichen Nutzung eröffnet sich für die Stadt Hohenmölsen die Chance zur Auflösung des städtebaulichen Missstandes der direkten Nachbarschaft zwischen Gewerbe und bereits bestehendem Wohnen und Kleingartennutzungen. Das Thema einer wohngebietsverträglichen Nachnutzung des PVG Busbetriebshofes ist bereits im ISEK der Stadt Hohenmölsen (Fortschreibung 2020) als Aufgabe der Stadtentwicklung verankert und als wichtiges Planungsziel formuliert.

Die Fläche des Betriebshofes stellt eine aktuell gewerblich genutzte Fläche dar, welche sich in zentraler Lage der Kernstadt befindet und bereits von Wohnnutzungen umgeben ist. Seitens der Stadt Hohenmölsen besteht das vorrangige Planungsziel, den städtebaulichen Missstand durch die Verhinderung einer gewerbegebietstypischen Nachnutzung der Fläche des Busbetriebshofes aufzulösen. Hierdurch sollen die Gemengelage bzw. der städtebauliche Missstand aufgelöst und eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeigeführt werden.

Die Stadt Hohenmölsen befindet sich bereits in den Abstimmungen mit dem Flächeneigentümer zum Kauf der Flächen des Betriebshofes. Darüber hinaus besteht für diese Fläche ein Vorkaufsrecht für die Stadt Hohenmölsen.

Ein konkretes Planungsziel der Stadt Hohenmölsen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“⁹ für Wohnbebauung formuliert. Zur Sicherung der damit verbundenen Planungsziele erfolgte der Beschluss einer Veränderungssperre¹⁰ gemäß § 14 BauGB. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich in der Zwischenzeit keine örtlichen Entwicklungen vollziehen können, die dem Planungsziel entgegenstehen (z.B. gewerbegebietstypische Folgenutzung).

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ liegt eine Überschneidung mit dem seit Januar 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Teichweg“ (Fassung der 1. Änderung) vor. Die von dieser Überschneidung betroffenen Flächen sind im BBP Nr. 5 als öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen des BBP Nr. 31 übernehmen diese Festsetzungen im Bereich der Grünfläche G3 inklusive der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 zum Pflanzerschutz und Anpflanzung (PFGB3). Darüber hinaus erfolgt eine Überplanung durch das Baugebiet WA4.

Nachstehender Ausschnitt aus der Planzeichnung des BBP Nr. 31 enthält eine Markierung der Fläche, welche die öffentliche Grünfläche des BBP Nr. 5 durch das Baugebiet WA4 des BBP Nr. 31 neu überplant.

Auflösung städtebaulicher Missstand

Planungsziel

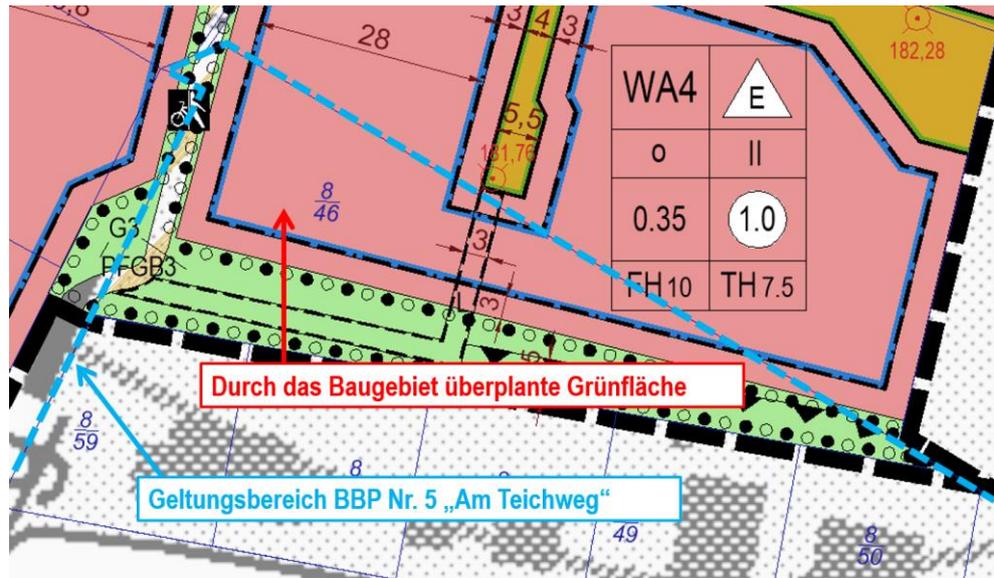
Grundstückskauf, Vorkaufsrecht

BBP Nr. 32 „Erweiterung Wohngebiet am Gymnasium“, Planungssicherung

BBP Nr. 5 Am Teichweg, öffentliche Grünfläche

⁹ Aufstellungsbeschluss Stadtrat Hohenmölsen vom 22.07.2021

¹⁰ Beschluss Stadtrat Hohenmölsen vom 22.07.2021, rechtskräftig durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.07.2021



Da hier eine Grünfläche (inkl. Anpflanzungen) des BBP Nr. 5 auf ca. 1.000 m² durch ein Baugebiet überplant wird, ist eine vollständige Kompensation dieses Eingriffes innerhalb der Grenzen des BBP Nr. 31 abgesichert. Die Bestandsfläche wird dahingehend bewertet, dass hier im Wesentlichen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 8/46 Scherrasen anzutreffen sind. Im BBP Nr. 31 werden auf ca. 4.600 m² der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zum Pflanzenerhalt getroffen. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher.

Im Ergebnis erfolgt die Bewertung, dass die überplanten Festsetzungen des BBP Nr. 5 (Grünfläche, Pflanzgebot) im Rahmen der Festsetzungen des BBP Nr. 31 vollumfänglich kompensiert werden können. Eine Gegenüberstellung des Eingriffes auf einer Fläche von ca. 1.000 m² und den zur Kompensation heranziehbaren Flächen von ca. 4.600 m² bestätigt dies. Die Eingriffs- und die Kompensationsflächen sind hinsichtlich der festgesetzten Grünstrukturen gleichermaßen den Biotopcodes HHA und HHB des Bilanzierungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt einzuordnen, weshalb ein reiner flächenhafter Vergleich als ausreichend erachtet wird.

BBP Nr. 5 Am Teichweg, Lärmschutz

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Teichweg“ enthält die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB. In der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 31 werden diese nachrichtlich übernommen. Dies begründet sich durch die Nachbarschaft der Wohnnutzungen am Teichweg und der gewerblichen Nutzung des angrenzenden Areals des Busbetriebshofes und ist somit für den Geltungsbereich des BBP Nr. 31 hinsichtlich ihrer Wirkung nicht maßgeblich. Der Umgang mit diesen Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vom 11. März 1994 zwischen der Stadt Hohenmölsen und der PVG Burgenlandkreis mbH (damals RVG mbH Weißenfels) als Betreiber des Busbetriebshofes geregelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 31 wird nicht in diese Regelungen eingegriffen.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ enthält eine für den Geltungsbereich maßgebliche Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 10.1) zur planungsrechtlichen Regelung der städtebaulichen Konfliktsituation (Lärmschutz) aus der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Hierzu erfolgen die Ausführungen

unter Kapitel 2.10 *Regelungen zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen* der vorliegenden Begründung.

1.6 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ wird das Ziel der Entwicklung bzw. Reaktivierung einer zentral gelegenen Brachfläche zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung in einem zentralen Teilbereich der Kernstadt von Hohenmölsen verfolgt. Es soll eine planungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbebauung geschaffen werden.

Im April / Mai 2020 erfolgte die Erarbeitung eines städtebaulichen Eckplanes, in dessen Ergebnis über eine Variantendiskussion die konkreten städtebaulichen Zielstellungen für den Geltungsbereich erarbeitet worden sind. Der städtebauliche Eckplan wurde von der für die Wohngebietsentwicklung gegründete Wohnwert Hohenmölsen mbH erstellt und mit der Stadt Hohenmölsen eine Vorzugsvariante für ein städtebauliches Konzept abgestimmt.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Planareal die Entwicklung von Bauland zur Wohnnutzung und deren Bebauung durch hauptsächlich kleinteilige Haustypen in offener Bauweise, wie beispielsweise Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleinere Hausgruppen vor.

Zur Orientierung ist nachstehend der städtebauliche Entwurf der Vorzugsvariante zur örtlichen Realisierung abgebildet. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sichert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des städtebaulichen Eckplans.

Zielstellung

Städtebaulicher Eckplan



Weitere relevante städtische Entwicklungszielstellungen für das Planareal sind:

- Entwicklung eines attraktiven und innenstadtnahen Wohnquartiers mit hoher Wohnstandortqualität und qualitätvollen Freiräumen.

- Anknüpfung an die umliegenden Grünräume und Vernetzung von örtlichen Radwegen und fußläufigen Durchquerungsmöglichkeiten.
- Geringhaltung des Erschließungsaufwandes durch die Berücksichtigung und Einbeziehung vorhandener Erschließungsstrukturen (z.B. Fernwärme) und die bedarfsgerechte Dimensionierung neu benötigter Erschließungsflächen.
- städtebauliche und gestalterische Integration des bestehenden Garagenhofes im nördlichen Areal und Beibehaltung der Nutzung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemein

§ 9 BauGB enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne.

Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als sogenannte örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ wird von dieser Möglichkeit abgesehen.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß §§ 1 bis 15 BauNVO. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ setzt Baugebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fest. Dabei handelt es sich um vorrangig dem Wohnen dienende Allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 BauNVO.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird die aktuelle Bestandssituation der Umgebung sowie die Zielstellung der Einrichtung von Wohnhäusern an diesem Standort planungsrechtlich gesichert. Die Umgebung ist durch die typische Struktur eines städtischen Ortskerns geprägt. Hier befinden sich hauptsächlich Wohngebäude in Nachbarschaft zum Standort des Agricola-Gymnasiums sowie zentrumsnahe Versorgungsangebote, kleine Gewerbe und Dienstleister.

vorrangig Wohnen

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO bietet die passenden planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels. Vorrangig wird hier Wohnen realisiert.

allgemein zulässig

Hinsichtlich der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen erfolgt eine Einschränkung im Rahmen der textlichen Festsetzung 1.2 auf der gesetzlichen Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO. Im Ergebnis sind die überwiegenden Nutzungen der in allgemeinen Wohngebieten im Sinne des § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ allgemein zulässig. Dies betrifft neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden die Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 mit Ausnahme

der nicht störenden Handwerksbetriebe, welche im Sinne der textlichen Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zugelassen werden können.

Diese Festsetzung begründet sich aus dem Nutzungsumfeld, welche im Rahmen von Satzungen über ähnliche Festsetzungen zur Herstellung der örtlich angemessenen Wohnruhe für die örtlich vorgesehenen Nutzungen und Gebäudetypen verfügen. Versorgungsfunktionen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden im Gebiet nicht benötigt, da diese sich im Umfeld des Plangebiets bereits befinden. Quell- und Zielverkehr kann durch diese Festsetzung reduziert werden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben behält sich die Stadt Hohenmölsen das Recht vor, im Einzelfall über die Zulässigkeit dieser Betriebe bzw. deren Gebietsverträglichkeit entscheiden zu können.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind einige der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 1.3 auf gesetzlicher Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO getroffen. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da von diesen Nutzungen eine für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen eine zu große Beeinträchtigung der Wohnruhe ausgehen würde und diese Nutzungen nicht in das bestehende und geplante kleinteilige Nutzungsgefüge passen. Darüber hinaus ist mit diesen Nutzungen eine deutliche Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs verbunden, was zu weiteren Beeinträchtigungen führt.

**ausnahmsweise
zulässig**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe demnach ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Betriebe und Anlagen dürfen keine die Wohnfunktion störenden Wirkungen ausgehen. Sie müssen sich dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes unterordnen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für sämtliche im Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gelten. Die Gliederung in die WA-Teilgebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 erfolgt aufgrund städtebaulich-gestalterischer Gründe. Diesbezüglich sind Grünzüge durch das Plangebiet vorgesehen, welche zu einer räumlichen Gliederung des Wohngebietes am Gymnasium führen. Die WA-Teilgebiete erhalten darüber hinaus hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Festsetzungen.

**WA1, WA2,
WA3, WA4**

2.1.2 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Das BauGB erlaubt nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ enthält entsprechende die textliche Festsetzung Nr. 4.1, wonach im allgemeinen Wohngebiet eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die jeweils zulässige Bauart (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) festgesetzt wird.

Die Festsetzungen zur Höchstanzahl der Wohnungen je Wohngebäude sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ werden die Regelungen in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen WA-Teilgebiete im Plangebiet festgesetzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet eine dem örtlichen städtebaulichen Charakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Im WA3 werden gezielt auch Hausgruppen in abweichender Bauweise zugelassen, welche beispielsweise die Realisierung von kleineren oder mehreren Wohnungen je Gebäude ermöglichen sollen. Daher ist hier die Höchstzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude von vier festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) sowie durch textliche Festsetzungen (Teil B) bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen

- die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO,
- die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO,
- die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO und
- die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet ist durch topografische Höhenunterschiede im natürlichen Geländeverlauf gekennzeichnet. Grundsätzlich sollen die künftigen Grundstücke und deren ortsbildverträgliche Bebauungen dem vorhandenen natürlichen Geländeverlauf folgen und im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes positive Bedingungen hinsichtlich der Ausrichtung, Belichtung und Nutzbarkeit der Wohnbauflächen gewährleisten.

Höhenbezug

In diesem Zusammenhang ist die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ein städtebaulich ordnendes Kriterium. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Steuerung der Höhe baulicher Anlagen ist die Bestimmung der jeweiligen Bezugspunkte im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO. Die vorliegende Planung setzt die Trauf- und die Firsthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen als obere Höhenbezugspunkte fest.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg¹¹ die Höhenlage der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

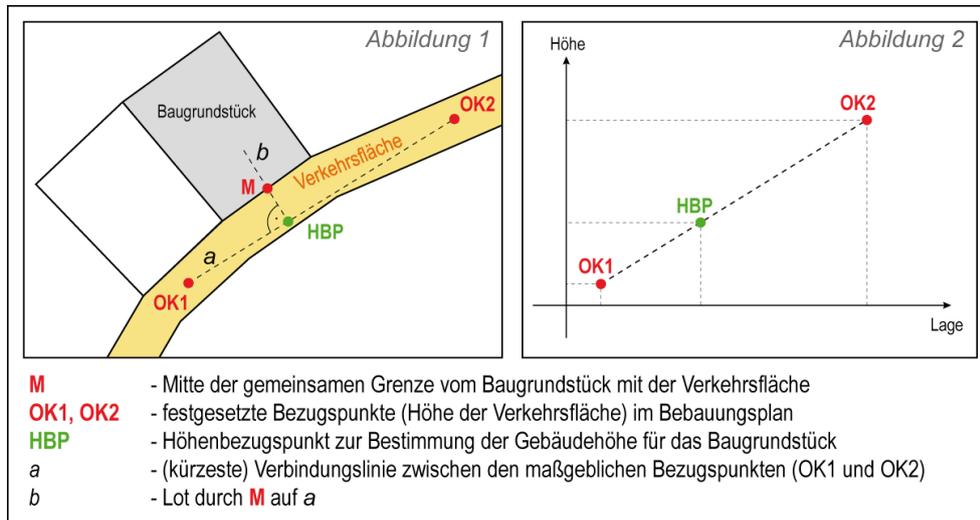
Die Höhe einer baulichen Anlage ist bestimmt durch den Betrag des Höhenunterschiedes zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

Erschließungsplanung

Hierzu liegt eine technische Erschließungs- und Straßenplanung für das Plangebiet vor, welche u.a. die Höhenlage von infrage kommenden geplanten Festpunkten (z.B. Kanaldeckel) beinhaltet. Diese sind in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ übernommen worden und sind für die Ermittlung (mittels linearer Interpolation) der Bezugspunkte heranzuziehen. Der jeweilige Höhenbezugspunkt eines Baugrundstückes kann durch die beschriebene Vorgehensweise im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen geometrisch eindeutig ermittelt werden. Maßgeblich sind hierbei die Werte, die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt sind, auch wenn die reale Höhenlage der errichteten Erschließungslage geringfügig davon abweichen kann.

¹¹ vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. Neuauflage (Januar 2020), Kapitel B 28.1, Seite 3/4

Folgendes Schema verdeutlicht die Ermittlung des maßgeblichen Höhenbezugs-
punktes eines Baugrundstückes (Abbildung 1) und dessen durch lineare Interpolati-
on zu ermittelnde Höhenlage (Abbildung 2).



eigene Darstellung

Durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen als Höchst-
maße wird auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet genom-
men. Die festgesetzten Höchstwerte zielen auf die örtlich gewünschte städtebau-
liche Dichte ab und ermöglichen eine ortsübliche Bebauung.

Tauf- und Firsthöhe

2.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO definiert den
möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstücks. Deren Festsetzung ist ein Mittel
zur planungsrechtlichen Steuerung der gewünschten städtebaulichen Dichte.

GRZ

Allgemeine Wohngebiete vertragen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO. Die
vorliegende Planung setzt für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl
von 0,35 fest und sichert somit planungsrechtlich einen geringeren Versiegelungs-
grad der Baugebiete im Geltungsbereich. Dieser Wert ist angemessen zur Realisie-
rung des städtebaulichen Konzeptes und örtlich verträglich.

0,35

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Ein weiteres Instrument des Baurechtes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele
in Bezug auf die Dichte innerhalb von Baugebieten ist die Festsetzung der zulässigen
Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO.

Hinsichtlich der Festsetzung des Höchstmaßes der Anzahl zulässiger Vollge-
schosse wird festgesetzt, dass in allen WA-Teilgebieten Gebäude mit höchstens
zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Dies liegt im städtebaulichen Konzept
und der damit verbundenen Zielstellung zur Erzeugung der gewünschten städtebau-
lichen Dichte begründet.

Höchstmaß

2.2.4 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO defi-
niert, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im
Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ setzt für alle WA-Teilgebiete eine GFZ von 1,0 fest.

Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen eines Gebäudes. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ erfolgt, um die Zielstellung des städtebaulichen Konzeptes einer lockeren Bebauung zu sichern.

2.3 Bauweise

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden. Demnach wird die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. den seitlichen Grenzabstand der Gebäude geregelt. Weiter kann festgesetzt werden, ob lediglich Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer bestimmten Länge zulässig sind.

offene und abweichende Bauweise

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ ist überwiegend eine offene Bauweise und in einem Teilbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bereiche mit geschlossener Bauweise werden nicht festgesetzt, da diese nicht der ortstypischen Bauweise entspricht.

Insbesondere die in den WA-Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 festgesetzte offene Bauweise folgt der städtebaulichen Zielstellung zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

Für das WA-Teilgebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise ermöglicht. Diese begründet sich aus der städtebaulichen Weiterentwicklung der Bestandssituation. So soll hier die Möglichkeit zur Errichtung von Bautypen gegeben werden, welche städtebaulich an die nördlich angrenzenden Strukturen (zum Wohnen umgenutzte, ehemalige Kreisverwaltung) anknüpfen.

Im Rahmen der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ für diesen Bereich wird die Errichtung von Gebäuden nach Maßgabe der Kriterien der offenen Bauweise ermöglicht, gleichzeitig jedoch die maximal zulässige Gebäudelänge auf 30 Meter begrenzt, um zu große Blockstrukturen ausschließen zu können.

2.4 überbaubare Grundstücksfläche

Baufelder

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Diese definieren Baufelder und orientieren sich dabei an den räumlichen Dimensionen der einzelnen Baugebiete.

Baugrenzen

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig, eine Überschreitung hingegen nicht. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine ausreichende Variabilität für die einzelnen Grundstücke ermöglicht.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ trifft hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der darin zulässigen Anlagen keine weiterführenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Maßgeblich sind demnach die Bestimmungen der BauNVO.

2.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Eintrag in die Planzeichnung (Teil A). Das Plangebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Hohenmölsen angeschlossen und ausschließlich auf den im Plangebiet aufkommenden Quell- und Zielverkehr der Wohnnutzung ausgelegt. Verkehrsnetzbezogene weitere Funktionen (z.B. Durchgangsverkehr) sind im Rahmen der Festsetzungen nicht möglich.

**öffentliche Straßen-
verkehrsfläche**

Die Dimensionierung der Erschließungswege erfolgt auf Grundlage der RAS06 als bedarfsgerechte Wohnstraßen und in Teilbereichen als kleinere Stichstraßen, um einen hohen Nutzungsgrad der privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten.

**Wohnstraßen,
Stichstraßen**

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein in Garagenhof in aktiver Nutzung. Hier stehen private Garagenanlagen auf öffentlicher Fläche. Zielstellung der Stadt Hohenmölsen ist die Aufrechterhaltung der Nutzung als Garagenhof unter städtebaulicher und gestalterischer Aufwertung. Der Garagenhof wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Garagenhof planungsrechtlich festgesetzt und durch weitere textliche Festsetzungen zur Eingrünung räumlich gefasst.

Garagenhof

Die Rad- und Gehwege, welche die Durchwegung des Plangebietes durch begrünte Flächen ermöglichen knüpfen an das angrenzende Wegenetz an. Diese Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung *Rad- und Gehweg* sowie im nördlichen Bereich des Gebietes WA3 als Geh- und Fahrrecht für die öffentliche Nutzung festgesetzt.

Rad- und Gehwege

Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes erfolgte die Erstellung einer technischen Erschließungsplanung unter Abarbeitung der verkehrlichen und der technischen Erschließungsbelange. Die Realisierung ist im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung der Verkehrsflächen möglich.

**Erschließungs-
planung**

2.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist es erforderlich, eine planungsrechtliche Steuerung im Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ vorzunehmen. Dies begründet sich durch die ungünstige Versickerungsfähigkeit für auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser. Eine vollständige Versickerung ist hier nicht möglich, daher wird festgesetzt, dass die Niederschlagswassermengen, die auf den Dachflächen der baulichen Haupt- und Nebenanlagen anfallen, in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden können. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde bei der zuständigen Behörde beantragt.

Dies stellt keine verpflichtende Vorgehensweise dar. Sollten Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Baugrundstücke örtlich als gegeben nachgewiesen werden und als wasserrechtlich zulässig sein, greift der Bebauungsplan Nr. 31 dem nicht vor.

Weitere Ausführungen zur generellen Ver- und Entsorgung des Plangebietes (auch zum Thema Niederschlagswasser) sind dem Kapitel 3 *Ver- und Entsorgung* zu entnehmen.

2.7 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ werden Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich festgesetzt.

Die Grünflächen im Plangebiet sind auch in Bezug auf die Führung von Fuß- und Radwegen von Bedeutung. Hierüber ist der Anschluss an das umliegende Wegenetz für den fußläufigen und den Radverkehr auf begrünten öffentlichen Flächen vorgesehen.

- G1** Die öffentliche Grünfläche G1 übernimmt entsprechend ihrer Zweckbestimmung die Funktion der *Gebietseingrünung*. Insbesondere an den westlichen und nördlichen Gebietsrändern sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung PFG1 mit standortgerechtem Baum- und Strauchbestand Abgrenzungen zu den entsprechend angrenzenden Nutzungen hergestellt werden.
- G2** Die öffentliche Grünfläche G2 verläuft mittig das Plangebiet querend und bildet den Raum zur Realisierung eines unversiegelten Fuß- und Radweges, welcher über die private Grünfläche G4 weitergeführt wird. In der Grünfläche G2 sollen Gehölze entsprechend der Festsetzung PFG2 zur Gebietseingrünung gepflanzt werden. Dementsprechend wird die Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg / Gebietseingrünung* für die Grünfläche G2 festgesetzt.
- G3** Die öffentliche Grünfläche G3 bekommt eine der G2 ähnliche Funktion. Hier wird die Realisierung der geplanten Querung des Plangebietes mit einem unversiegelten Fuß- und Radweg ermöglicht. Darüber hinaus befindet sich hier eine bestehende unterirdische Fernwärmetrasse, weshalb eine Bepflanzung nur erfolgen kann, wenn der Leitungsbestand nicht beeinträchtigt wird. Die hier vorhandenen Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Fläche PFGB3 zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G3 wird die Errichtung eines Wasserrückhaltebeckens nur ermöglicht, wenn dies für die Löschwasserbevorratung des Plangebietes erforderlich ist. Dementsprechend wird für die Grünfläche G3 die Zweckbestimmung *Löschwasserbevorratung und Gebietseingrünung* festgesetzt.
- G4** Die Grünfläche G4 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Straßenbegleit- und Abschirmgrün* festgesetzt. Entsprechend dieser Zweckbestimmung sollen hier begrünte und entsprechend der Festsetzung PFG4 bepflanzte Flächen zur räumlichen Fassung von Verkehrsflächen entstehen. Insbesondere im Bereich des Garagenhofs sind diese Abschirmwirkungen nach dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des Plangebietes vorgesehen. Dies liegt begründet in der Herstellung eines attraktiven Einganges in das neu geplante Wohnquartier.
- sonstige** Die übrigen Grünflächen werden als sonstige Grünflächen bezeichnet. Hierbei handelt es sich um kleinere Flächen, welche zur Bepflanzung mit standortgerechten Arten dienen. Auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung für diese Flächen kann verzichtet werden, da das Planungsziel hier lediglich in der Anlage von begrünten Flächen ohne spezifische Nutzungszwecke besteht.

2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ setzt die gemäß der städtebaulichen Vorzugsvariante zur Entwicklung des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zur Gebietsbegrünung durch planungsrechtliche Festsetzungen zeichnerisch und textlich fest. Aufbauend auf den festgesetzten Grünflächen (siehe vorheriges Kapitel) sind Festsetzungen zur Bepflanzung bzw. zum Pflanzenerhalt Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies betrifft die folgenden textlichen Festsetzungen (Teil B, Punkt 8 auf der Planurkunde):

- **8.1 - PFG1:** Die mit PFG1 bezeichnete Fläche ist mit einer Baumreihe mit Sträuchern heimischer und standortgerechter Arten gemäß den Biotopcodes HHA und HHB des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt zu bepflanzen.
- **8.2 - PFG2:** Die mit PFG2 bezeichnete Fläche ist mit einer Baumreihe mit Sträuchern heimischer und standortgerechter Arten gemäß den Biotopcodes HHA und HHB des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt zu bepflanzen. Auf der südlichen Wegeseite sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, auf der nördlichen Wegeseite sind nur Sträucher (HHA) zu pflanzen.
- **8.3 - PFGB3:** Auf der mit PFGB3 bezeichneten Fläche sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und nach Anlage des Weges durch heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Biotopcode HHB des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt zu ergänzen.
- **8.4 - PFG4:** Auf der mit PFG4 bezeichneten Fläche sind sonstige Grünstrukturen gemäß Biotopcode PYY des Bilanzierungsmodells Land Sachsen-Anhalt anzulegen. Auch eine Bepflanzung mit Zierpflanzen wie z.B. Rosen, Kirschlorbeer, Hainbuchenhecke ist zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die aufgeführten Pflanzgebote und Pflanzbindungen die vorhandenen Leitungsbestände und gesicherten Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden dürfen. Da diese sich vollumfänglich in den öffentlichen Flächen befinden, hat der Plangeber Zugriff und ist in der Lage abzusichern, dass bestehende Leitungen nicht bepflanzt werden. Von einer nachrichtlichen Übernahme der Leitungsrechte in die Planzeichnung (Teil A) kann abgesehen werden, auch da dies aufgrund der Kleinteiligkeit die Lesbarkeit der Zeichnung erheblich nachteilig beeinträchtigen würde. Der Plangeber stimmt sich im Vorfeld zu den Bepflanzungsmaßnahmen mit dem Leitungsträger ab.

Als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ werden die aus der Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachlichen Prüfung (Anlage 1 zur Begründung) resultierenden Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Diese sind nicht direkter Bestandteil der Textlichen Festsetzungen, da eine Festsetzungsmöglichkeit nach dem für Bebauungspläne maßgeblichen und abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB bzw. wegen nicht gegebender bodenrechtlicher Relevanz nicht möglich ist. Mit der Aufnahme des Hinweises *A Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung* wird auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Plandurchführung hingewiesen. Dies betrifft die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

- **V_{ASB}1** Gehölzentfernung
- **V_{ASB}2** ökologische Baubetreuung
- **V_{ASB}3** Abbrucharbeiten Altbauten - Bauzeitenregelung

**Pflanzgebot,
Pflanzenerhalt**

**Keine Bepflanzung,
Leitungsbestand**

Vermeidungsmaßnahmen

- **V_{ASB4}** Pflanzung standortgerechter Bäume

Weitere inhaltliche und begründende Ausführungen hierzu sind der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL“ befindet sich im nördlichen Bereich des WA-Teilgebietes WA3. Diese Festsetzung sichert die Möglichkeit zur Errichtung eines unversiegelten Fuß- und Radweges zur öffentlichen Nutzung. Diese Verbindung ist erforderlicher Bestandteil zur Realisierung der Durchwegung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Wohnquartiers. Zur Sicherstellung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die vom Geh- und Radweg bedeckte Fläche ist das Leitungsrecht in diese Festsetzung aufgenommen.

L

In der Planzeichnung (mit „L“ bezeichnete Flächen) sowie mit der Textlichen Festsetzung Nr. 9.2 werden die zur Sicherstellung der Entwässerung erforderlichen Bereiche in den privaten Grundstücksflächen (WA2, WA4) sowie auch in der öffentlichen Grünfläche G3 festgesetzt und damit für Leitungsrechte gesichert.

L2

Für Teilbereiche der privaten Grundstücksflächen in den Gebieten WA1 und WA2 ist es erforderlich, Flächen für die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme zu sichern. Dies wird planungsrechtlich über einen Planeintrag der mit L2 bezeichneten Flächen sowie über die textliche Festsetzung Nr. 9.3 gewährleistet.

2.10 Regelungen zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen

§ 9 Abs. 2 BauGB ermöglicht es dem Plangeber, die grundsätzlich gegebene Zulässigkeit der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen an einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder an den Eintritt bestimmter Bedingungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu binden. Hiervon wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ Gebrauch gemacht.

Zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung, deren Erforderlichkeit sich aus der direkten Nachbarschaft von Wohngebiet und gewerblicher Baufläche ergibt, erfolgt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

So wird im Sinne einer aufschiebenden Bedingung geregelt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 der Bau von Wohngebäuden erst nach der dauerhaften Beendigung der gewerbegebietstypischen Nutzung auf den benannten Flurstücken des östlich angrenzenden Busbetriebshofes erfolgen darf. Die Stadt Hohenmölsen stellt die Sicherung der Durchführung dieser Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Gebieten WA3 und WA4 im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vermarkter bzw. Eigentümer her.

Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen die Tatsache, dass die aktuell noch (eingeschränkt) stattfindende gewerbegebietstypische Nutzung (Busbetriebshof, Kreisstraßenmeisterei) der östlich angrenzenden Flurstücke endgültig eingestellt wird (Nutzungsverlagerung nach Zeit ist im Gange). Zum anderen hat die Stadt Hohenmölsen die Voraussetzungen dafür getroffen, dass eine gewerbegebietstypische Nachnutzung hier nicht erfolgen kann und die Bauflächen im WA3 und WA4 der Wohnnutzung zugeführt werden.

Weitere Ausführungen zu den Themen der Einstellung der gewerblichen Nutzung und der Sicherung einer verträglichen Folgenutzung sind im Kapitel 1.5 *Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation* enthalten.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zur verkehrlichen und zur technischen Erschließung des Plangebietes erfolgt die Erarbeitung einer Erschließungsplanung durch das *Ingenieurbüro Jörg Reinsberger* aus Zeitz, dessen Ergebnisse sich in den Inhalten des Bebauungsplanes wiederfinden.

**Erschließungs-
planung**

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz, an die innerörtliche Hauptsammelstraße *Ernst-Thälmann-Straße* im Norden des Plangebietes. Davon ausgehend erfolgt die Anlage einer nach Süden verlaufenden Hauptwohnstraße, an die insgesamt drei Wohnstraßen anschließen, über die die privaten Grundstücke erschlossen werden sollen. Durchgangsverkehr durch das Plangebiet ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen und deren Verlauf nicht möglich. Es ist lediglich Anliegerverkehr geplant.

**verkehrliche
Anbindung**

Die vorgesehenen Qualitäten der Straßenräume sind entsprechend RAS 06 / 12 dimensioniert. Es handelt sich um Wohnstraßen mit 6,5 Metern Gesamtbreite als zweistreifige Fahrbahnen mit Mischverkehrsfunktion und Gehwegnutzung. Es sind entsprechende Wendehämmer vorgesehen. Daran anschließend sind Wohnwege mit 4 Metern Regelbreite als untergeordnete Zubringerwege zu den Hinterliegergrundstücken (Sackgassenfunktion) vorgesehen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein bestehender Garagenhof, dessen Nutzung aufrechterhalten bleiben soll. Hier befinden sich private PKW-Garagen auf öffentlichen Grund. Es erfolgt eine Umstrukturierung des Garagenhofes im zentralen Bereich, um die notwendige Hauptwohnstraße zur Gebietserschließung zu errichten.

Erhalt Garagenhof

Von West nach Ost verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg mit 2 Bauabschnitten, der jeweils eine Anbindung an den Bestandsweg unmittelbar am Grundstück des Gymnasiums erhält. Ein weiterer kombinierter Geh- und Radweg führt vom südlichen Ende der Hauptwohnstraße weiter bis zum „Teichweg“ und weiter nach Osten an der Bestandsgrenze der Wohnbebauung des „Teichweges“. Die Geh- und Radwege müssen ebenfalls mit einer Straßenbeleuchtungsanlage ausgestattet werden.

Geh- und Radwege

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit einer durchgehenden Mindestbreite von 6,5 Metern und die Wendeanlagen sind entsprechend den Vorgaben der RAS 06 / 12 angelegt und dimensioniert zur Abfallentsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Da ein Anfahren der an den schmalen Stichstraßen befindlichen Grundstücken durch das 3-achsige Müllfahrzeug nicht möglich ist, ist die Abfallentsorgung dieser Grundstücke über die 6,5 Meter breiten Wohnstraßen zu organisieren.

Abfallentsorgung

Die technische Versorgung der im Plangebiet befindlichen Nutzungen erfolgt größtenteils über neu zu errichtende Leitungstrassen unterhalb der geplanten Erschließungswege (öffentliche Verkehrsflächen). Dies betrifft die Bereiche Elektroenergie, Telekommunikation, Wasser und Schmutzwasser und Wärme. Nachstehend werden die einzelnen Bereiche der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes kurz umschrieben. Die konkreten Ver- und Entsorgungsanfragen und Anforderungen sind auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu sichern.

**Ver- und
Entsorgung**

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Beschreibung der grundlegenden Erschließungsfähigkeit des Plangebietes relevant. Hierfür erfolgt die Beteiligung der entsprechenden Erschließungsträger im Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes.

Fernwärme

Die im Plangebiet vorhandenen Fernwärmeanlagen können zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet durch separate Grundstücksanschlüsse ertüchtigt werden. Die bestehenden Fernwärmeleitungen, an die die privaten Grundstücke angeschlossen werden können, werden durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen überplant und so eine Zugänglichkeit gewährleistet. Durch den Betreiber *Fernwärme GmbH Hohenmölsen-Webau* ist grundlegende die Versorgungsfähigkeit des Plangebietes bestätigt.

Schmutzwasser

Seitens des *Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA)* wurde die Einleitfähigkeit des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung vorzugsweise in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Teichweg zugesagt. Die konkrete Planung und Ausführung ist auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen mit dem ZWA abzustimmen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet abwassertechnisch durch separate Grundstücksanschlüsse an das örtliche Schmutzwassernetz zu erschließen. Hierfür liegt die Zusage des zuständigen Abwasserzweckverbandes zur Entwässerung über Freispiegelsysteme in Richtung Teichweg für Schmutzwassermengen von ca. 200 Einwohnern vor.

Elektroenergie, Telekommunikation,

Die einzelnen Grundstücke im Plangebiet sollen über neu zu verlegende Leitungen mit Elektroenergie und Telekommunikation versorgt werden. Für den Bereich der Telekommunikation wurde eine Versorgungsfähigkeit der geplanten Nutzungen im Plangebiet seitens der Telekom zugesagt.

Niederschlagwasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet versickert werden. Diesbezüglich wird bereits in der vorliegenden Baugrunduntersuchung auf eine schwierige Versickerungsfähigkeit des Bodens hingewiesen. Eine vollständige örtliche Versickerung der privaten Baugrundstücke ist demnach wahrscheinlich nicht möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht daher die Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Netz.

Die Einleitung dieser Wassermengen und des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist Bestandteil des Antrages zur Wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Regenwasser in den Jauchaer Graben über neu zu schaffende Regenwasserkanäle. Die hierfür erforderlichen Leitungskorridore werden im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Eine Einleitung des auf der Fläche des Rad- und Gehweges in dem Gebiet WA3 anfallenden Oberflächenwassers ist hierbei integriert.

Die übrigen Geh- und Radwege im Plangebiet entwässern anfallendes Oberflächenwasser über die angrenzenden Grünflächen.

Löschwasser

Die für das Wohngebiet benötigt Wassermenge zur Löschwasserbevorratung kann vollständig im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Arbeitsblatt W 405, technische Regeln des DVGW) müssen insgesamt 192 m³ zur Verfügung stehen. (96 m³ Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden).

Die für die Trink- und Löschwasserversorgung relevanten infrage kommenden Anschlusspunkte für das Plangebiet befinden sich in der *Ernst-Thälmann-Straße* (Hydrant, Durchflussmenge ca. 100 m² pro Stunde) und in der Wendeschleife im *Teichweg* (Durchflussmenge ca. 65 m³ pro Stunde).

Für die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist es vorgesehen, innerhalb des neuen Wohngebietes ein Ringsystem zwischen *Ernst-Thälmann-Straße* und *Teichweg* zu schaffen. Auf diesem Wege sind ausreichende Durchflussmengen für die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes gesichert.

Sollten zusätzliche Anlagen zur Löschwasserbevorratung im Plangebiet erforderlich sein, ist die Errichtung dieser Anlagen im benötigten Umfang in der Grünfläche G3 möglich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über die erforderliche Dimension zum Nachweis von Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr.

4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ befindlichen Nutzungen gliedert sich in die folgenden (gerundeten) Werte:

Nutzung	Fläche in m ²
Wohnbauflächen	31.050
Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radwege)	6.850
Grünflächen	5.100
Geltungsbereich gesamt	43.000

5 Belange der Umwelt

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als Planungsinstrument eingeführt. Die Stadt Hohenmölsen führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung durch.

§ 13a BauGB

Die dafür zu erfüllenden sachlichen Voraussetzungen werden eingehalten. Dies ist unter dem Kapitel *1.3 Rechtsgrundlage / Verfahren* nachgewiesen. Aus der Verfahrensart ergeben sich die folgenden Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung:

- *von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,*
- *der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2*

- BauGB durchgeführt werden,*
- *den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,*
 - *von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und*
 - *auf die Umweltüberwachung (Monitoring) im Sinne des § 4c BauGB verzichtet werden.*¹²

Um die wesentlichen Aspekte der planungsbedingten Wirkungen auf die Umweltschutzgüter dokumentierend zu bewerten, ist eine Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung Bestandteil des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“. Die entsprechenden Inhalte sind als Anlage 1 der Begründung angehängen.

5.2 Umweltanalyse und der artenschutzfachliche Prüfung - Fazit

Die Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung (Anlage 1 zur Begründung) bewertet die planungsbedingten Auswirkungen auf die nachstehenden Schutzgüter nach ihrer Erheblichkeit wie folgt:

Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine Auswirkungen	nicht erheblich
Pflanzen und Tiere	Verlust von Gehölzen und Gebäuden (Dachböden)	wenig erheblich
Boden	Teilweise Überbauung von lössbestimmten Schwarzerden	wenig erheblich
Wasser	keine Verminderung der Grundwasserneubildung	nicht erheblich
Luft / Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	wenig erheblich
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Eingriffe in archäologische Bodendenkmale	erheblich
Fläche	Neuversiegelung	wenig erheblich

Vermeidungsmaßnahmen

Im Ergebnis der Umweltanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung werden Maßnahmen zur Vermeidung vorgebracht, welche zu einer Reduzierung der Eingriffsfol-

¹² kursiver Text aus: Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Dr.-Ing. Bernd Weyrauch, Dr.-Ing. Reinhold Zemke, 2019, Städtebaurecht, Einführung und Handbuch, 6. erweiterte und überarbeitete Auflage, Seite 137, Verlag W. Kohlhammer

gen beitragen. Eine planungsrechtliche Verarbeitung erfolgt durch die Aufnahme eines Hinweises zu den textlichen Festsetzungen als Hinweis *A - Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung*.

Das Ergebnis der Umweltprüfung weist keine erheblichen Beeinträchtigungen in Schutzgüter und den Naturhaushalt aus. Neben der Kompensation des Flächeneingriffs wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten abgeprüft. In ihrem Ergebnis kommt es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen, wenn die Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind nicht direkter Bestandteil der Textlichen Festsetzungen, da eine Festsetzungsmöglichkeit nach dem für Bebauungspläne maßgeblichen und abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB bzw. wegen nicht gegebender bodenrechtlicher Relevanz nicht möglich ist. Mit der Aufnahme des Hinweises *A Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung* wird auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Plandurchführung hingewiesen.

6 Hinweise

6.1 Archäologische Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ befindet sich gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohenmölsen im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmalbereiches, welcher Großteile des Kernstadtgebietes umfasst. Die diesbezüglichen Darstellungen des FNP fassen mehrere sich überlagernde archäologische Flächendenkmale zusammen. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Abgrenzung der nachrichtlich in den FNP Hohenmölsen übernommenen archäologischen Kulturdenkmale nur als angenähert zu werten ist. Die tatsächliche Größe der archäologischen Kulturdenkmale ergibt sich aus den topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie dem jeweils aktuellen Forschungsstand. Die Entdeckung weiterer, bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale ist jederzeit möglich.

Bauausführende Betriebe sind deshalb grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden.

Weiterhin wird auf § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung verwiesen. Demnach bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal

1. instand setzen, umgestalten oder verändern
2. in seiner Nutzung verändern

Denkmalbereich

Meldepflicht

**§ 14 Abs. 1
DenkmSchG**

3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören
4. von seinem Standort entfernen
5. beseitigen oder zerstören will.

Archäologische Bestandssituation

Die nachstehenden Ausführungen (*kursiv*) entstammen der Stellungnahme der Unteren Denkmalpflegebehörde vom 20.09.2021.

Das Areal befindet sich in Hohenmölsen in der Nähe des Gymnasiums im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Abgeleitet aus den in der Umgebung bereits durchgeführten archäologischen Dokumentationen sind in der Fläche Befunde und Funde des genannten archäologischen Kulturdenkmals (großflächiger Siedlungsplatz der Bronze-/Eisenzeit) vorhanden. Auf Grund der siedlungsgünstigen Lage ist anzunehmen, dass auch Spuren anderer Zeitstufen und Grabanlagen in dem Areal vorhanden sind. Hochgerechnet aus den Ergebnissen anderer vergleichbarer Plätze ist für das geplante Wohngebiet mit mehr als 1000 Befunden zu rechnen, wobei die Befunddichte innerhalb der Fläche variieren kann. Der Wert ist ein grober Schätzwert.

Die geplante Wohnbebauung wird, in Abhängigkeit von der konkreten Bauausführung, das Areal mehr oder minder vollständig überprägen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer adäquaten flächigen archäologischen Dokumentation, d.h. einer Ausgrabung nach aktuellen wissenschaftlichen Standards, die in fachlich sinnvolle Teilabschnitte untergliedert sein kann.

Beim derzeitigen Kenntnisstand muss von einer vollständigen Untersuchung des Areals ausgegangen werden. Daraus begründen sich archäologische Aufgabe und Kostenkalkulation. Binnengliederungen der Baufläche und die Konkretisierung des Bauvorhabens können Modifizierungen der Erdeingriffe zur Folge haben und sich damit auf die zu untersuchende Fläche auswirken.

Da dieser Eingriff nicht kompensiert werden kann, ist die adäquate archäologische Dokumentation in Form einer archäologischen Ausgrabung als Bedingung zwingend erforderlich.

Dokumentation 2021/2022

Die erforderliche archäologische Dokumentation, welche im Vorfeld der örtlichen Baumaßnahmen zum geplanten Wohngebiet abzuschließen ist, begann in der zweiten Jahreshälfte 2021 und wird im Jahr 2022 beendet. Inhaltliche Auswirkungen auf die Satzungsbestandteile zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ sind im Ergebnis aus den archäologischen Untersuchungen nicht zu erwarten und dementsprechend auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen auszuwerten.

6.2 Altlasten

Nach Aussage des wirksamen Flächennutzungsplans für die Stadt Hohenmölsen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ kein Altlastenverdachtsstandort.

6.3 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet am Gymnasium“ liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Belastungen mit Kampfmitteln vor.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen. Demnach ist es bei künftigen Anfragen auf den nachgeordneten Planungsebenen gegebenenfalls möglich, dass eine erneute Flächenbeurteilung von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Die Zuständigkeit für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 167) liegt in Anlehnung an § 8 bei den Landkreisen und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau sowie bei den jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg.

6.4 Erosion

Folgender für nachgeordnete Planungs- und Genehmigungsebenen relevanter Hinweis der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 20.08.2021 mitgeteilt:

Aus aktuellem Anlass weisen wir dringend darauf hin, dass die Grünflächen als wassererosive Flächen eingestuft sind. Aus diesem Grund sind bei den geplanten Bauausführungen alle Maßnahmen darauf auszurichten, dass wassererosive Folgen und eine damit einhergehende schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG in Verbindung mit § 8 BBodSchV unterbunden werden und eine Schädigung Dritter verhindert wird.

7 Anlagen

Anlage 1 - Umweltanalyse der Schutzgüter und artenschutzfachliche Prüfung