

Stadt Gröningen

Bebauungsplan „Wohnbebauung Damaschkeweg“ Gröningen – Satzung nach § 13 a BauGB

Begründung zum Satzungsentwurf



Karte 1: Auszug aus dem Stadtgebiet Gröningen; TK25/ 10/ 2020 ©LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) LvermGeo LSA, A 18/1-6020358/2012

Die vorliegende Satzung wurde unter Federführung des Bürgermeisters der Stadt Gröningen, Herrn Brunner, erarbeitet.

Planung/ Begründung:
Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos
August- Bebel- Straße 43
39435 Bördeau, OT Unseburg
Tel. 039263 30914
e-mail: Arch-Bau-Borne@t-online.de

Fachliche Zuarbeit Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
Kathrin Nentwich – Ing. Leistungen im Natur- und Umweltschutz
Inhaberin: Kathrin Tarricone
Wimmelröder Dorfstraße 16
06343 Stadt Hettstedt
Tel. 034782 22632 Mobil: 0171 4014993
e-mail: info@tarricone.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2 Planungsgrundlage
 - 1.3 Verfahrensführung

- 2. Beschreibung des Plangebietes**
 - 2.1 Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse
 - 2.2 Bestandssituation und umliegende Bebauung

- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan Gröningen

- 4. Begründung der Festsetzungen**

- 5. Verkehrliche Erschließung**

- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Strom / Erdgas/ Trinkwasser/ Schutzwasser
 - 6.2 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 6.3 Abfallentsorgung

- 7. Brandschutz/ Löschwasserversorgung**

- 8. Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Immissionsschutzrechtliche Belange
 - 8.2 Archäologische Belange
 - 8.3 Überschwemmungsgebiet/ Hochwasser
 - 8.4 Umweltrechtliche Belange

- 9. Kosten**

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch eine sehr gut ausgeprägte Infrastruktur mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie angesiedelten Einzelhandelszentren und Gewerbebetrieben verschiedener Branchen hat sich die Stadt Gröningen zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

Größere Baugebiete mit freien Bauflächen sind nicht vorhanden. In der städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Gröningen die Inanspruchnahme von Baulücken und eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz in den Vordergrund gesetzt.

Für die Weiterentwicklung des Wohnstandorts Gröningen ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für Bauwillige, vor allem junge bauwillige Familien daher sehr wichtig. Die stetigen Anfragen nach Bauland zur Errichtung von Eigenheimen gaben schließlich den Anlass zur Prüfung von Möglichkeiten der planungsrechtlichen Erschließung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes Gröningen.

Im Ergebnis dessen wird die städtebauliche Weiterentwicklung des noch unbeplanten Siedlungsbereichs am Damaschkeweg angestrebt.

Zur Klärung der Bebaubarkeit für die Errichtung von Einfamilien- und/ oder Doppelhäusern hatte die Stadt Gröningen im Februar 2020 eine Bauvoranfrage an die Kreisplanung des Landkreises Börde gestellt. Im Ergebnis der ergangenen Bescheide des Landkreises Börde vom 10.03.2020 und 20.03.2020 (Az. 2020-00232-mb) ist der Bereich als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu beurteilen. Dementsprechend ist für eine Bebaubarkeit eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Stadt Gröningen hat daher am 08.06.2020 mit Beschluß-Nr. GRÖ/072/20 die Aufstellung des Bebauungsplans nach §13a BauGB zur „Wohnbebauung Damaschkeweg“ beschlossen.

1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte für den Bereich der Gemarkung Gröningen, die auf der Grundlage des unter dem Aktenzeichen A 18/1-6020358/2012 abgeschlossenen Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften zwischen der Verbandsgemeinde Westliche Börde und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen- Anhalt einer ständigen Aktualisierung unterliegt.

1.3 Verfahrensführung

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden,

- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB).
- wenn durch den Bebauungsplan keine Vorhaben als zulässig begründet werden, die zu einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

In Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden die vorgenannten Voraussetzungen für eine Verfahrensführung nach §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB geprüft.

Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass die vorgenannten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Der Geltungsbereich des künftigen Satzungsgebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.700 m². Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter dem Zulässigkeitsmaßstab von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Es befinden sich keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan stehen und hinzuzurechnen wären.

Durch die hier beabsichtigte Planung einer Wohnbebauung im Siedlungsgebiet von Gröningen werden keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter. Eine Betrachtung der Schutzgüter erfolgt unter Pkt. 8 der Begründung.

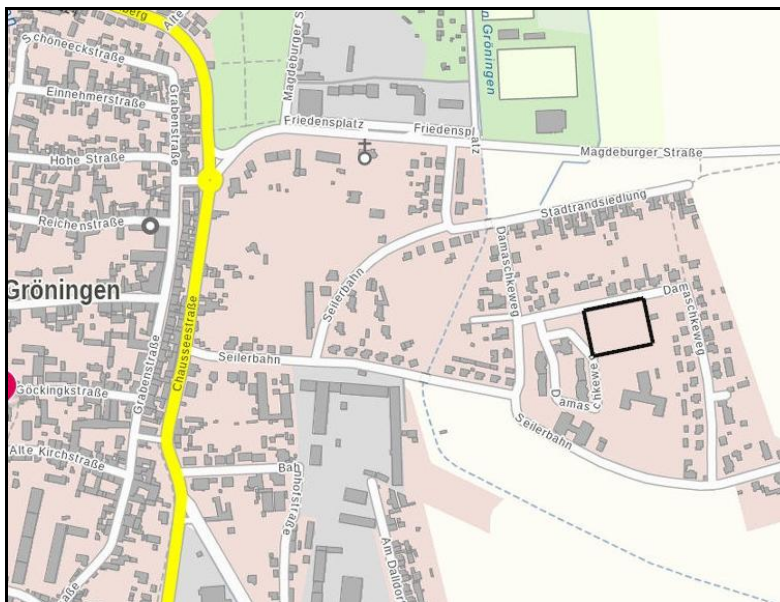
Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Gröningen ist Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Westliche Börde und dem Landkreis Börde zugehörig. Zur Stadt Gröningen gehören außer der Kernstadt Gröningen die Ortschaften Großalsleben, Kloster Gröningen, Krottdorf, Dalldorf, Heynburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet im östlichen Stadtgebiet von Gröningen (siehe Karte 1 und 2). Er umfasst die Flurstücke 4/54, 4/52, 4/50, 4/58, 978, 976, 625/4, 624/4 und 623/4 der Flur 9 der Gemarkung Gröningen in einer Gesamtfläche von etwa 4.670 m².



Karte 2: Auszug aus der Ortslage Gröningen

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 819, den Damaschkeweg
- im Westen durch die Flurstücke 4/53, 4/51, 4/49 und 4/47, Sozialer Wohnungsbau
- im Süden durch die Flurstücke 4/47, 4/39, 977 und 975, Pflegezentrum des DRK für Senioren und Wohnheim für seelisch behinderte Menschen
- im Osten durch die Flurstücke 4/114, 4/113, 833, 834, 835, 836, 4/121, Wohnbebauung am Damaschkeweg

2.2 Bestandssituation und umliegende Bebauung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, auf der in den zurückliegenden Jahren Bodenaushub aus verschiedenen Bauvorhaben abgelagert wurde. Das Gelände ist entsprechend uneben und verleitet durch sein Erscheinungsbild zu weiteren unkontrollierten Verkippungen (u.a. von Gartenabfällen). Zwischenzeitlich hat sich eine Ruderalvegetation auf dem Gelände entwickelt. Mehrere kleine Gehölzgruppen und verschiedene Bäume stocken auf dem Gelände. Drei gefällte Pappeln treiben wieder aus und haben auch umfangreiche Naturverjüngung produziert.

Die umliegende Bebauung im Norden und Osten ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnkomplex mit 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, der in den 90er Jahren als sozialer Wohnungsbau entstanden ist (Bebauungsplan „Sozialer Wohnungsbau- Damaschkeweg, 1. BA“ mit Rechtskraft seit 1993). Südlich des Plangebietes befindet sich das Pflegezentrum des Deutschen Roten Kreuzes (Bebauungsplan „Seilerbahn“ vom 30.09.2015 und Vorhaben – und Erschließungsplan 2/96 „Heim für seelisch Behinderte“ vom 24.03.1998).



Luftbild mit vorhandener Bebauung und Bebauungsplangebiete

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der **Landesplanung** sind die Belange der Raumordnung des Landesentwicklungsplans 2010 Sachsen- Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 zu beachten.

Die Aufgabe der **Regionalplanung** nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für den Bördekreis, und damit für auch das Gebiet der Stadt Gröningen, die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wahr. Zu beachten sind hier die Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 28.06.2006.

Der Stadt Gröningen ist entsprechend des noch rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 28.06.2006 zentraler Ort mit der Funktion eines Grundzentrums.

Die raumordnerische Zielvorgabe für die zentralen Orte wird im Pkt. 5.2.2 des REP MD 2006 wie folgt definiert:

„In den Zentralen Orten soll sich die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die koordinierend gesteuert wird unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion.“

In Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist außerdem der in Neuaufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan, im Verfahrensstand des 2. Entwurfs lt. Beschluss der Regionalversammlung vom 29.09.2020.

Entsprechend dem 2. Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg soll die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums für die Stadt Gröningen künftig weiter bestätigt werden.

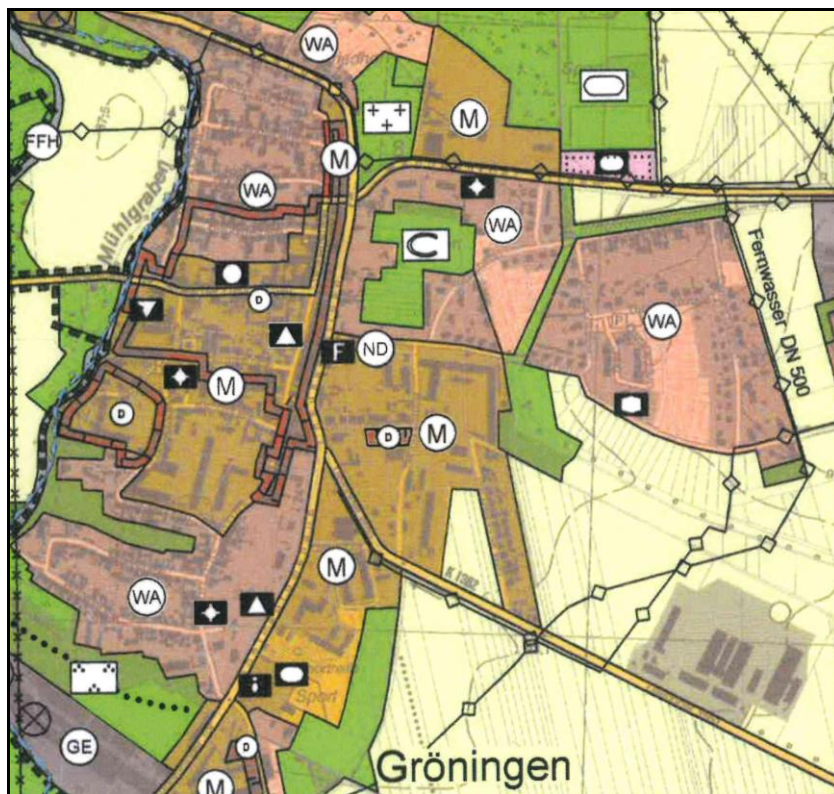
Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegt im Bereich der Ortslage von Gröningen. Es werden weder Freiräume noch landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Überplanung der rund 0,5 ha großen Brachfläche innerhalb der Ortslage ist eine Maßnahme der Nachverdichtung und dient der maßvollen Erweiterung der Wohnbebauung.

Die vorliegende Planung steht damit nach Auffassung der Stadt Gröningen den gegebenen und in Neuaufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Feststellung der Vereinbarkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

3.2 Flächennutzungsplan Gröningen

Im fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen vom 01.01.2000 das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Die geplante Nachverdichtung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht.

4. Begründung der Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB wird der Innenbereichs-satzung folgendes städtebauliches Grundkonzept vorgegeben:

➤ **Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)**

WA- Gebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ihre Ausweisung soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung der Umgebung und einer nachhaltigen Entwicklung des Siedlungsbereichs Damaschkeweg sowie beziehungsweise auf die

Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im Weiteren festgesetzt.

Zur Vermeidung einer erhöhten Verkehrsbelastung durch vermehrten Quellbetrieb mit ggf. übergemeindlichen Bezug und einer damit einhergehenden Gebietsunruhe sowie unter Berücksichtigung der vorherrschenden Wohnbebauung der näheren Umgebung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

➤ **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird durch die Festsetzungen von Grundflächen- und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 mit maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich an die vorhandene Wohnbebauung in den Bereichen „Damaschkeweg“ und „Stadtrandsiedlung“.

➤ **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der **offenen Bauweise** ohne weitere Einschränkung wird die Möglichkeit der Bebauung mit Einzel- aber auch Doppelhäusern eingeräumt.

Mit der Festsetzung von **Baugrenzen** wird ein städtebauliches Grundkonzept zur Bodennutzung vorgegeben, dass sich der vorherrschenden Bebauung der näheren Umgebung anpasst und die hier gegebene offene Bauweise unterstützt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der Größe der künftigen Baugrundstücke sollen durch die vorbeschriebenen Festsetzungen eine dem Standort angemessene städtebauliche Nutzung vorgegeben und die künftigen Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß eingeschränkt werden.

Die bisherige Flurstücksstruktur im Geltungsbereich soll geändert werden.

Bei Umsetzung der Neuparzellierung lt. Satzungsentwurf stehen künftig 4 Baugrundstücke mit einer Größe von etwa 1086 m² je Grundstück zur Verfügung.

➤ **Grünflächen mit Pflanzgebot**

Die angeordnete Heckenpflanzung südlich der Stellplätze sowie im Grenzbereich zum Pflegezentrum im Süden soll das Baugebiet räumlich und optisch zur Straße mit den künftig angeordneten Stellplätzen im Norden bzw. zum Pflegezentrum im Süden abschirmen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Damaschkeweg“ und ist über diese Gemeindestraße in das weiterführende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da die künftigen Baugrundstücke nach erfolgter neuer Parzellierung eine direkte Anbindung an den Damaschkeweg erhalten.

Durch die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen soll ein ungehinderter Verkehrsfluss im Siedlungsbereich des Damaschkewegs möglich sein. Behinderungen im Siedlungsverkehr, wie z.B. der Müllabfuhr, durch seitlich parkende Autos können so künftig vermieden werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom / Erdgas/ Trinkwasser/ Schutzwasser

Der Damaschkeweg ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Der Anschluss der Grundstücke im Satzungsgebiet ist durch die vorhandenen Leitungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen gegeben.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen Avacon GmbH (Strom-/ Gasversorgung), Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde (Trinkwasserversorgung), Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz (Schmutzwasserentsorgung) und Telekom Deutschland GmbH (Telekommunikation) sowie die Verbandsgemeinde Westliche Börde in Bezug auf die Verlegung des Breitband-Glasfasernetzes werden im Verfahren zu den Anschlussmöglichkeiten beteiligt.

6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die schadloose Beseitigung der Niederschlagswasser obliegt gem. § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA) dem Grundstückseigentümer.

Gem. § 69 (1) *Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA)* bedarf die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sowie die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Wegeflächen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Werden Hofflächen über Anlagen wie z.B. Sickerschächte bzw. (Rohr-)Rigolen entwässert, so ist für die Gewässerbenutzung (Einleitung in das Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) zu beantragen.

Die Ableitung/ Versickerung von Niederschlagswasser hat nach § 55 (1) WHG so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung (z.B. Anliegergrundstücke) zu befürchten sind.

Bei einer direkten Einleitung in ein Gewässer, z.B. auch Grundwasser, ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung im Gemeindegebiet erfolgt im Trennsystem. Ein Regenwasserkanal ist derzeit im Damaschkeweg jedoch noch nicht verlegt.

Die oberflächige Versickerung auf den Flächen im Plangebiet ist abhängig von den Bodeneigenschaften und daher vor Baubeginn zu prüfen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in Zuständigkeit des Kommunalservice Landkreis Börde AöR mit Sitz in 39326 Wolmirstedt, Schwimmbadstraße 2. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gem. der Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreis Börde in der geltenden Fassung. Im Zuge der Bebauung und Grundstücksnutzung sind die benötigten Restmüllgefäße vom Grundstückseigentümer bei dem vorgenannten Service- Unternehmen in ausreichender Menge zu bestellen.

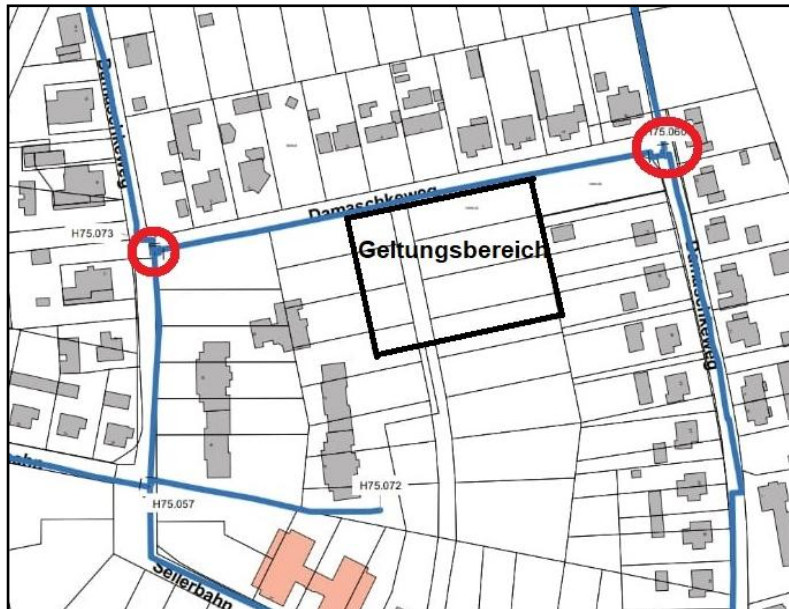
7. Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt ist es u.a. Aufgabe der Gemeinde für ausreichend Löschwasser zu sorgen.

Mit Bildung der Verbandsgemeinde Westliche Börde wurden gem. §2 (1) Nr. 8 die Aufgaben nach dem Brandschutzgesetz der Verbandsgemeinde übertragen.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung (Grundschutz) ist im DVGW- Arbeitsblatt W 405 geregelt. Für den Planbereich ist hiernach eine

Löschwassermenge von 48 m³/ Std. über 2 Std. im Grundschutz zu gewährleisten. Dies ist über die vorhandenen Unterflurhydranten im Bereich des Damaschkewegs östlich und westlich des Geltungsbereichs gegeben.



Karte:
Trinkwasserleitung mit Hydranten
Quelle: Feuerwehr Gröningen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Der gesamte Umgebungsbereich der Innenbereichssatzung stellt sich in der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet dar. Lärmeinwirkungen aus den benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

8.2 Archäologische Belange

Aus einer bereits im Februar gestellten Bauvoranfrage zur Bebauung des Gebietes mit Einfamilien- und Doppelhäuser ist bekannt, dass sich das Plangebiet lt. Ortsakten von Gröningen in einem archäologischen Denkmalsbereich (jungsteinzeitliche Siedlung, bronzezeitliches Gräberfeld, eisenzeitliche Siedlung) befindet. Es ist daher davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bördekreises vom 10.03.2020 ist vor dem Beginn von Erdarbeiten ein repräsentatives Untersuchungsverfahren, ggf. als Raster, unter Regie und Anleitung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen. Das Untersuchungsverfahren ist mit dem

Landesamt für Archäologie rechtzeitig abzustimmen, da es nur vom Landesamt oder einem von ihm beauftragten Unternehmen durchgeführt werden darf.

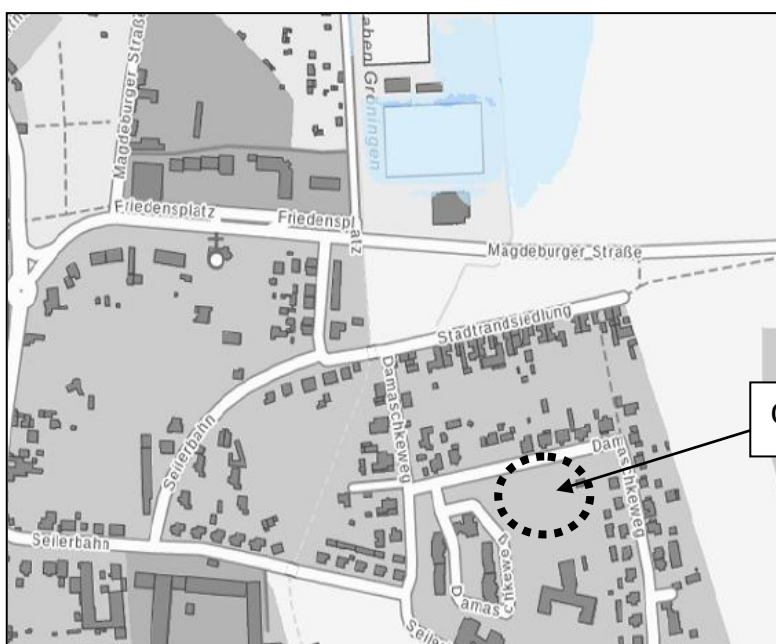
Unter Beachtung des § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt weist das Landesamt darauf hin, dass die Funde und Befunde fachgerecht zu dokumentieren sind, um sie der Nachwelt zu erhalten (Sekundärerhaltung).

Folgende textliche Festsetzung zur Archäologie wird in den Plan aufgenommen:

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 9 Satz 1 DenkmSchG dürfen Erdarbeiten erst begonnen werden, wenn zuvor ein repräsentatives Untersuchungsverfahren durchgeführt wurde. Die Durchführung des Untersuchungsverfahrens ist rechtzeitig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

8.3 Überschwemmungsgebiet/ Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des lt. Verordnung des Landesverwaltungsamtes festgelegten Überschwemmungsgebietes der Bode, hier Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Bode von Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 0+000) vom 22.08.2012 des Landesverwaltungsamtes Überschwemmungsgebietes der Bode (www.lwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiet)



Karte:
Auszug aus der
Hochwassergefahrenkarte HQ
100

Quelle: Landesbetriebs für
Hochwasserschutz und
Wasserwirtschaft
(www.lhw.sachsen-anhalt.de/hochwasserkarte)

Geltungsbereich

8.4 Belange des Umweltschutzes

Für die Satzungen nach § 13a Abs.1 BauGB besteht keine Verpflichtung zur Umweltprüfung. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorgaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs.1 Satz4 BauGB in Verbdg. mit § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b)

An dieser Stelle soll eine Einschätzung der Auswirkung der Planänderung auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaftsbild und Mensch vorgenommen werden. Die Wirkungsprognose wird für die einzelnen Festsetzungen getrennt vorgenommen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Planungsänderung ist eine Bebauung mit Wohnhäusern möglich. Diese Bebauung und daran anschließende Wohnnutzung hat folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Umwandlung eines bedingt naturfernen Biotoptyps in versiegelte Flächen und Ziergärten
- Verlust von mehreren Bäumen und Gebüsch
- Verlust bzw. Verschlechterung der Lebensraumfunktion des Bodens
- Verlust bzw. Verschlechterung der Funktionen des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Verschlechterung der Grundwasserneubildungsfunktion
- Verlust einer innerörtlichen Freifläche
- Verschlechterung der Klimaregulationsfunktion
- Erweiterung der Siedlungsflächen auf ehemaligen Freiflächen

Innerörtliche Erholungsfläche geht nicht verloren, da die Fläche für diesen Zweck nicht nutzbar ist.

Auf Grund der Größe (ca. 4.700 qm) und der geplanten Bebauung mit 4 Ein- oder Zweifamilienhäusern kann von einer unerheblichen aber nachhaltigen Beeinflussung des Naturhaushaltes ausgegangen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet ist kein Schutzgebiet nach Europäischem Recht existent. Das nächstgelegene Schutzgebiet nach Europäischem Recht ist das ca. 5,3 km östlich gelegene Europäische Vogelschutzgebiet SPA0005LSA_Hakel.

Das FFH-Gebiet Bode und Selke im Harzvorland (DE 4133 301, FFH0172LSA) befindet sich etwa 1,2 km westlich des Geltungsbereichs.

Weitere Schutzobjekte liegen in einer Entfernung von:

- ca. 1.350 m - GLB0002BK_ zum Schutz der Großtrappe
- ca. 800 m - LSG0025BOE Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen
- ca. 2.500 m - NSG0034 Seeburg.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Beim Schutzgut Mensch sind die Aspekte der (physischen) Gesundheit und des (psychischen) Wohlbefindens von Bedeutung. Generell liegt die besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch in der Luftverschmutzung durch Immissionen, Verlärmung, Licht-/Schattenwirkung und in der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Verschmutzung des

Grundwassers) mit deren negativen Auswirkungen. Betrachtet werden die Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Nutzungen. Im vorliegenden Fall werden durch eine mögliche Bebauung geringe Lärm-, Licht- und stoffliche Emissionen erzeugt, die sich in Ihrer Art und Höhe an die umgebende Nutzung anpassen.

Die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind zum größten Teil gleichartig zum Vorhaben.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Substantielle Wirkungen betreffen das Kultur- oder Sachgut und seine Umgebung an sich. Darunter fallen z.B. Beschädigungen der Bausubstanz durch Luftschadstoffe, Wassereinwirkungen oder Erschütterungen. Die **sensoriellen Auswirkungen** betreffen die Erlebbarkeit, die Erlebnisqualität eines Kulturgutes. Hierzu kann auch seine Zugänglichkeit - als Voraussetzungen seiner Erlebbarkeit - gerechnet werden. In Betracht kommen hierbei

z.B. Störung der Sichtachsen und Blickbeziehungen, Verlärmung, Geruchsbelästigungen. Relevant sind ferner Aspekte von baulichtechnischen Überformungen durch das Vorhaben.

Die **funktionalen Auswirkungen** können sowohl die kulturelle (einschl. der wissenschaftlichen Nutzung) als auch die betrieblichen Zwecken dienende Nutzung betreffen.

Auf der Planungsfläche sind keine Kulturgüter vorhanden. Unmittelbar angrenzend an die Fläche existieren keine Kulturgüter, aber mehrere Wohngebäude. Der Denkmalsbereich Altstadt Gröningen liegt ca. 500 m entfernt. Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Denkmalsbereich werden durch den ausreichenden Abstand der beiden Gebiete zueinander und die vorgelagerte Bebauung im Bereich Seilerbahn Damaschkeweg nicht gestört.

Durch die Einbeziehung des betroffenen Grundstücks in den planungsrechtlichen Innenbereich und die vorgesehene Wohnbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen werden die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken weder substantiell, sensoriell noch funktional beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei der Umsetzung der Satzung werden keine Emissionen vermieden. Es kommt bei einer Bebauung der Grundstücke zu Emissionen durch Heizungsanlagen. Die mögliche Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Bei der Bebauung fallen Abwässer aus der Wohnnutzung an. Der Damaschkeweg ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Abwasserentsorgung ist über die bestehenden Systeme in der Gemeindestraße möglich.

Es fallen bei Schließung der Baulücken Siedlungsabfälle an. Die Abfallentsorgung ist für alle Ortsteile der Stadt Gröningen geregelt (siehe Pkt. 6.3)

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

In der Satzung werden keine Einschränkungen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für die Fläche existieren keine Festlegungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es kommt zu unerheblichen Emissionen durch Heizungsanlagen. Die mögliche Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Auch bei der Betrachtung der Wechselwirkungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der unter den Punkten a, c und d genannten Schutzgüter.

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden. NATURA 2000-Schutzgebiete sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG

Aufgrund der Ausprägung des Planbereiches und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Artengruppe der Lurche und Kriechtiere, insbesondere der Zauneidechse und verschiedener Vogelarten zu prüfen.

Vor den notwendigen Baumfällungen sind die betreffenden Gehölze auf Besiedelung mit Fledermäusen zu untersuchen. Grundsätzlich ist bei Fällarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Die betreffenden Gehölze sind auf Horste zu untersuchen.

Horstbäume sind gemäß § 28 NatSchG LSA und § 54 Abs. 7 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt. Bei einer Begehung am 04.11.2020 wurden keine Horste festgestellt.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Strukturen lassen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechse schließen. Deren Beseitigung kann Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1. Nr.1-3 BNatSchG auslösen.

Durch die folgende CEF-Maßnahme, kann eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden:

- Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob im B-Plangebiet Zauneidechsen vorkommen. Dazu wird der Gehölzbestand entfernt (zwischen Oktober und Anfang März), die Wurzeln aber noch nicht gerodet und die Ruderalfläche vollständig gemäht. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Danach ist die Fläche mit einem Amphibienzaun einzuzäunen.
- Im Zeitraum Mitte März bis Anfang April oder Anfang August bis Anfang Oktober sind vorkommende Zauneidechsen zu entnehmen und in geeignete Ersatzhabitate zu verbringen.
- Erst wenn keine Individuen nachgewiesen wurden und mehr nachgewiesen werden, können auch die Wurzeln gerodet werden und die Baufeldfreimachung erfolgen.
- Als Ersatzhabitat werden auf dem Flurstück 559/82 in der Flur 2 der Gemarkung Gröningen die Habitateigenschaften für die Art verbessert, indem 5 Totholz- und 5 Gesteinshaufen angelegt werden.

Die Maßnahmen werden in der Satzung festgeschrieben.

Ersatz von Gehölzen gem. Gehölzschutzsatzung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes müssen Gehölze entfernt werden. Entsprechend der rechtskräftigen Satzung zum Schutz von Grünbeständen (Gehölzschutzsatzung) der Stadt Gröningen vom 14.10.2002¹ sind Bäume (STU > 30 cm) und Gebüschgruppen geschützt.

Auf der Fläche stehen damit 4 Bäume und 30 Sträucher unter dem Schutz der genannten Satzung (siehe auch nachfolgende Karte):

- 2 Spitzahorn
- 2 Schwarzpappeln (gefällt und wieder ausgetrieben)

¹ veröffentlicht und einsehbar auf der Homepage der Verbandsgemeinde Westliche Börde
www.westlicheborde.de/satzungen/satzungen, stadt gröningen



Karte: Gehölze, die der Gehölzschutzsatzung unterliegen

Alle erwähnten Gehölze haben in 1 m Messhöhe am Stamm einen Umfang von weniger als 150 cm. Damit sind sie im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Gepflanzt werden müssen damit 4 Laubgehölze mit einem STU von 10-12 cm. Es sind Arten auszuwählen, die trockenresistent sind (Vogelbeere *Sorbus aucuparia*, Mehlsbeere *Sorbus aria*, Elsbeere *Sorbus torminalis*, Speierling *Sorbus domestica*, Feldahorn *Acer campestre* oder Hänge-Birke *Betula pendula*).

Darüber hinaus sind 30 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf den Grünflächen südlich der Stellplätze (öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot).

Die Pflanzung der 4 Bäume sowie die Anlage des Ersatzhabitats erfolgen auf dem Flurstück 559/82 in der Flur 2 der Gemarkung Gröningen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Gröningen und ist somit verfügbar.

Die 30 Sträucher werden in den öffentlichen Grünflächen südlich der Stellplätze gepflanzt.

Hierfür werden folgende Arten zur Auswahl vorgegeben:

Liguster *Ligustrum vulgare*, Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Gewöhnliche Berberitze *Berberis vulgaris*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*

Auf den Grünflächen 2 (künftige private Grünflächen) sind Strauchhecken der Arten Liguster *Ligustrum vulgare*, Gewöhnliche Berberitze *Berberis vulgaris* oder Hainbuche *Carpinus betulus* zu pflanzen.



Lage des Flurstücks
559/82 in der Flur 2

Bild oben: Auszug aus der topographischen Karte
[TK 25/2020] ©LVermGeoLSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6020358/2012

Bild rechts: Luftbild
[DOP 10/2020] ©LVermGeoLSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6020358/2012



9. Kosten

Der Stadt Gröningen entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans
Kosten für:

- die erforderliche Gehölzentnahme	ca. 2.000 €
- die Mahd der Fläche inkl. Beräumen des Mahdgutes	ca. 1.000 €
- die Ersatzpflanzungen (4 Bäume und 30 Sträucher, einschl. einer 5 jährigen Anwuchspflege)	ca. 1.400 €.
- das Setzen des Amphibienschutzzauns und Absammeln von Zauneidechsen (Zeitraum von 2 Wochen)	ca. 4.500 €
- das Abtragen und die Entsorgung der Aufschüttung	ca. 80.000 €
- für die bodenordnenden Maßnahmen (Neuparzellierung der Flurstücke)	ca. 14.000 €

Voraussichtliche Gesamtkosten	ca. 102.900 €
--------------------------------------	----------------------