



Bauleitplanung der Stadt Gröningen Landkreis Börde

Bebauungsplan Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – März 2022



[TK 25/2017] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 – 6020358/2012

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

Inhaltsverzeichnis

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

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf - Stadt Gröningen

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Dalldorf gehört mit 137 Einwohnern (Stand 31.12.2021) zu den kleineren Ortsteilen der Stadt Gröningen, in die Dalldorf 1974 eingemeindet wurde. Die Einwohnerentwicklung von Dalldorf ist wie in allen kleineren, ländlichen Orten rückläufig. Im Jahr 2010 hatte Dalldorf noch 167 Einwohner. Trotz des Einwohnerrückgangs besteht ein Bedarf an Wohnbaufläche, da aufgrund des Rückgangs der Haushaltgröße die Anzahl der Haushalte nicht abnimmt. Der Bedarf wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2009 mit 3 Bauplätzen für Dalldorf bis zum Jahr 2025 ermittelt, die im Zusammenhang der bebauten Ortslage durch Nachverdichtung entstehen sollten. Ein neues Wohngebäude entstand in den letzten 10 Jahren auf Flächen an der Straße der Freundschaft, auf denen die alte Bebauung abgebrochen wurde. Die anderen innerörtlichen Freiflächen werden weiterhin als Gärten genutzt oder es entstand eine andere Nutzung zum Beispiel als Reitplatz. Sie stehen hierdurch derzeit nicht zur Verfügung.

Im Nordwesten von Dalldorf befindet sich der ehemalige Sportplatz, der bereits längere Zeit nicht mehr genutzt wird. Im Rahmen der Zielstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2009 sollte der Sportplatz gegebenenfalls wieder aktiviert werden und erhalten bleiben. Hierfür bestand in den vergangenen Jahren kein ausreichender Bedarf, so dass der Platz für eine Bebauung genutzt werden soll. Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Gröningen und eignet sich für eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern. Es ist von Westen durch die Straße Am Heynburger Weg und südlich durch die Straße Am Berge erschlossen. Der ehemalige Sportplatz grenzt im Süden und Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dalldorf an.

Die Planung soll Bauplätze für junge Familien in Dalldorf schaffen, die in der Vergangenheit oft in Baugebiete in anderen Ortsteilen neu gebaut haben. Zur Stärkung der Entwicklung des Ortsteiles ist es erforderlich, im Ort Baumöglichkeiten anzubieten, um jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten, im Ort wohnen zu bleiben. Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Weiterhin soll er eine Stärkung des Ortsteiles im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB bewirken. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte gemäß der Beschluss Nr. GRÖ/220/22 am 14.03.2022 durch den Stadtrat Gröningen.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Planverfahren muss bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Das Plangebiet umfasst eine Erweiterungsfläche, die unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dalldorf anschließt und diese im Siedlungsbereich auf bisher durch den Sportplatz genutzten Flächen nach Norden ergänzt.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 709 m². Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Stadtrates Gröningen vom 14.03.2022 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Sportplatzes und die im Süden angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Am Berge.

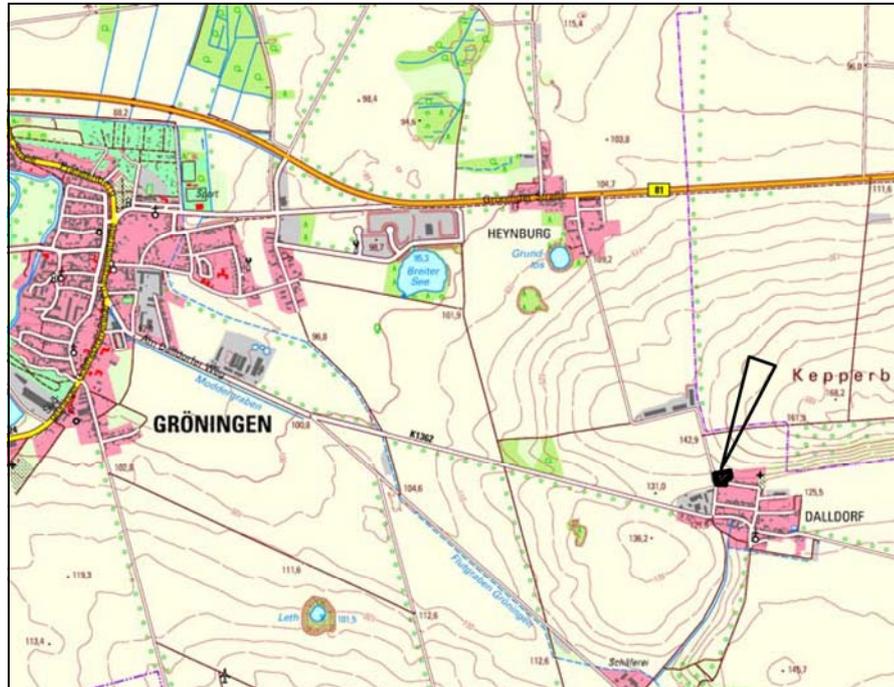
Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 62
- im Osten eine Linie ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 9 senkrecht nach Norden auf die Nordgrenze
- im Süden die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 9 und die Nordgrenze des Flurstücks 12
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 31 (Am Heynburger Weg)

(alle Flurstücksangaben Für 3 der Gemarkung Dalldorf)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Lage des Plangebietes in der Stadt Gröningen



[TK25 /2017] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6020358/2012

Angrenzende Nutzungen sind:

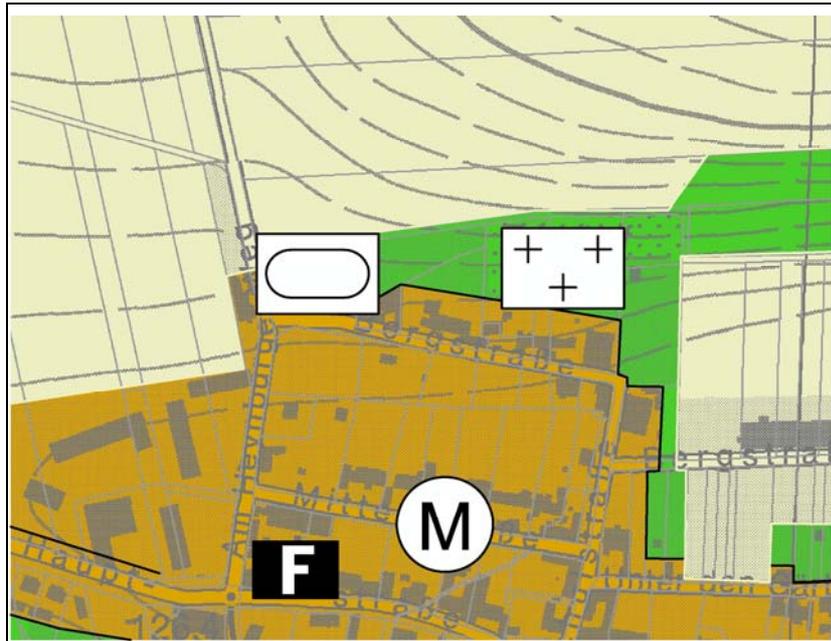
- im Süden ein Reitplatz
- im Westen die Straße Am Heynburger Weg und westlich Wohnbebauung mit Pferdehaltung in dorftypischem Umfang
- im Norden Ackerflächen
- im Osten Wohnbebauung Gärten und eine Obstwiese

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt das Plangebiet als Grünfläche für einen Sportplatz dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Fläche ist örtlich integriert. Sie fügt sich in die nähere Umgebung ein und deckt den Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Dalldorf. Die im Plangebiet vorgesehenen 2 Bauplätze dienen dem örtlichen Bedarf.

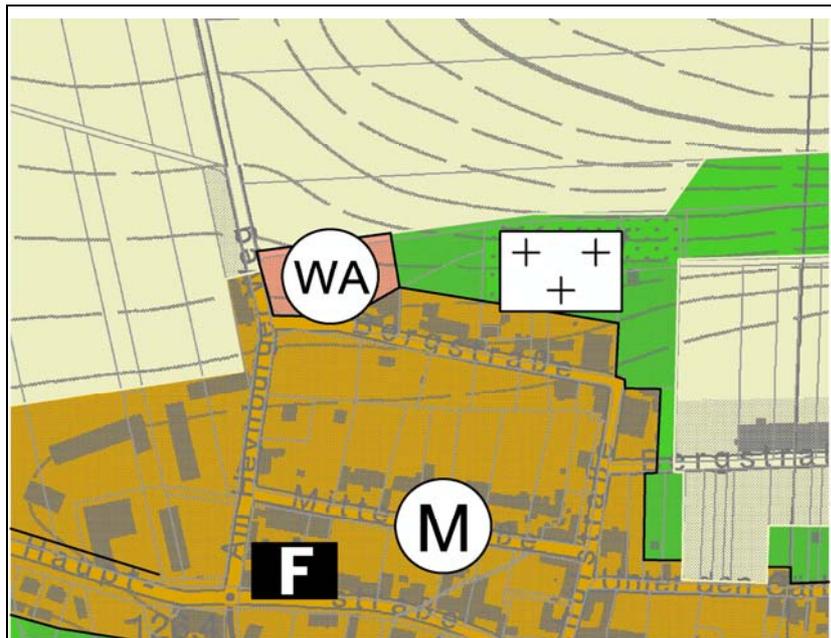
Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Gröningen



[TK 10/2009] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

Im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan redaktionell anzupassen. Die nachfolgende Abbildung beinhaltet diese Anpassung.

Ausschnitt aus dem redaktionell angepassten Flächen-nutzungsplan der Stadt Gröningen



[TK 10/2009] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.860 m². Die landesplanerische Abstimmung erfolgt daher mit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Im Abstimmungsverfahren erfolgt durch sie eine Prüfung, ob der Bebauungsplan raumbedeutsam ist. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Der Ortsteil Dalldorf ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Er ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Plangebiet sind 2 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 wurde der Bauflächenbedarf für Dalldorf bis zum Jahr 2025 mit 3 Bauplätzen ermittelt. Seit 2009 wurde ein Einfamilienhaus neu in Dalldorf errichtet. Für die Wohnbauflächenentwicklung waren die Flächen südlich der Straße Am Berge vorgesehen. Hier entstand in den vergangenen Jahren ein Reitplatz. Die auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehene Bebauung soll die Fläche ersetzen.

Auch bei stagnierenden oder leicht rückläufigen Einwohnerzahlen ist die Ausweisung der Baugrundstücke erforderlich, da die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung deutlich steigen. Insbesondere die Zunahme der Anzahl der Haushalte trotz rückläufiger Einwohnerzahlen ist hierfür die Ursache.

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die betroffenen Flächen werden durch Gehölze begrenzt und sind von der Bodenoberfläche verändert. Sie eignen sich nicht für eine ackerbauliche Nutzung, so dass der Vorbehalt durch die Standortwahl berücksichtigt wird.

Die Inanspruchnahme der Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen ist erforderlich.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.860 m². Davon sind 2.363 m² als Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich in städtischem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Erdfallgefährdung

Die Baumaßnahme liegt innerhalb des Erdfall- und Senkungsgebietes Gröningen. Ursache der Geländeänderungen waren hier Lösungsvorgänge an chloridischen und sulfatischen Gesteinen im tieferen Untergrund, die zu Hohlräumen führen (tiefer 300 Meter unter Gelände). Beim Hochbrechen solcher Hohlräume durch das überlagernde Gebirge bis zur Geländeoberfläche kam es zu Senkungen bzw. Erdfällen, die noch heute auch bei Dalldorf deutlich erkennbar sind (zum Beispiel Leth oder Grundlos). Der Schwerpunkt der Erdfallereignisse lag vor mehreren tausend Jahren, jedoch ist das Auftreten von lokalen Einzelereignissen (wie zum Beispiel 1977 südöstlich Heynburg) auch heute nicht auszuschließen. Voraussagen zu Zeitpunkt und Ort des Auftretens sind grundsätzlich nicht möglich. Auf die Erdfallgefährdung wird hingewiesen.

bei dem laut Geologischer Karte GK 25 auftretenden Löss ist eine Versickerung mittels Anlagen problematisch, da er bei völliger Durchnässung zu Strukturverlust neigt (Setzungsfleßen). Das Niederschlagswasser sollte daher großflächig zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Flächennutzungsplan kartierten Bereiche mit archäologischen Fundstellen. Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Im Rahmen der Abstimmung gemäß § 4 Abs.2 BauGB wird eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eingeholt.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild



[DOP 10/2019] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Sportplatz Dalldorf. Der hier vorhandene Hangbereich wurde für den Sportplatz durch Abgrabungen und Aufschüttungen begradigt, so dass eine gewachsene Bodenoberfläche nicht mehr vorhanden ist. Der Platz wird durch Gehölze gerahmt, die mit Ausnahme der Bepflanzung am Nordrand im öffentlichen Raum verbleiben. Bei den Gehölzen handelt es sich um drei Pappeln an der Südgrenze und dauerhaftere Laubgehölze im Norden am Westrand und westlich der Zufahrt zum ehemaligen Sportplatz. Sie sollen weitgehend erhalten werden.

Die Bäume unterliegen der Satzung der Stadt Gröningen zum Schutz von Grünbeständen (Gehölzschutzsatzung) vom 14.10.2002. Sie sind auf Grundlage der Satzung zu erhalten. Bei den Pappeln ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese erhalten werden können oder auf Grundlage des § 8 der Satzung Befreiungen erforderlich sind.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da benachbart dörfliche Nutzungen angrenzen, die die für reine Wohngebiete erforderliche Wohnruhe bzw. Unzulässigkeit von Beeinträchtigungen nicht umfassend gewährleisten.

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

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

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

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der aufgelockerten Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist auf Grundlage des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die Errichtung von klassischen Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss oder von Bungalows. Mehrgeschossige Gebäude sind am Rand des Ortes städtebaulich nicht verträglich. Da nur Vollgeschosse auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind, ist bei einer Eingeschossigkeit die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festzusetzen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen. Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe. Da das natürliche Gelände hängig ist, wurde der Bezugspunkt auf der mittleren Höhe des Sportplatzes gewählt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die örtliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten

gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Bauabstand von 3 Metern zu den öffentlichen Erschließungsflächen und den zu erhaltenden Gehölzbereichen vorgesehen. Die Bautiefe wurde mit 20 Meter festgesetzt. Dies ist auch für größere Gebäude im Bungalowstil ausreichend.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesezte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im Plangebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Straße Am Heynburger Weg von Westen und die Straße Am Berge von Süden erschlossen. Die Straßen sind im Bestand vorhanden und ortsüblich mit einem Plattenbelag ausgebaut. Zum Sportplatz besteht von der Straße Am Berge eine Zufahrt, die für das östliche Grundstück genutzt werden soll. Für das westliche Grundstück soll eine Zufahrt von der Straße Am Heynburger Weg hergestellt werden. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich die vorhandenen Gehölze entlang der Straße. Die am Heynburger Weg vorhandene Mittelspannungsfreileitung einschließlich des Abschnittes ab der Verkabelung verbleiben durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche im öffentlichen Raum.

4.5. Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird nach Norden durch eine gehölzbewachsene Böschung abgeschlossen, die im öffentlichen Raum verbleiben soll. Sie wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Das Schutzgrün soll den Schutz des Landschaftsbildes durch die Erhaltung der Ortseingrünung durch den vorhandenen Gehölzbestand gewährleisten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Sie erfordert:

- die Herstellung von Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers für die privaten Baugrundstücke
- eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers einschließlich der Klärung der Abwässer durch Hauskläranlagen
- die Herstellung von Anschlüssen an die Versorgungsleitungen der Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls Gasversorgung und an die Telekommunikationsmedien
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser aus dem Versorgungsnetz oder die Anlage von Löschwasserbrunnen

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die privaten Bauherren.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über die im Punkt 4.4. angeführten vorhandenen Straßen gesichert. Hierdurch ist eine geordnete Erschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Gemäß der Vorabstimmung mit dem TAV kann die trinkwasserseitige Erschließung durch Anschlüsse (DN 40) erfolgen. Die Anschlüsse sind durch die Bauherren beim TAV zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Anschlüsse sind durch die Bauherren bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Durch die Bauherren ist ein Hausanschluss zu beantragen.

Breitbandausbau: Im Rahmen des Ausbaus des kommunalen Breitbandnetzes innerhalb des Gemeindegebietes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist die Verlegung von Anlagen in Dalldorf durch die DNS-Netz vorgesehen. Ein Antrag ist sollte möglichst vor Beginn der Ausbauarbeiten gestellt werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Im betroffenen Bereich ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Die Bauherren haben eine eigene Kläranlage zu errichten.

Oberflächenentwässerung: Das Niederschlagswasser des Plangebietes muss im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Eine Niederschlagswasserkanalisation ist nicht vorhanden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Dies sind insgesamt 96 m³. Die Gewährleistung des Grundschutzes in Dalldorf erfolgt durch eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ und Hydranten. Die Löschwasserzisterne befindet sich innerhalb des 300 Meter Radius vom Plangebiet. Hydranten sind unmittelbar südlich des Gebietes vorhanden. Der Grundschutz am Löschwasser ist somit gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf der Stadt Gröningen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine

Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt insbesondere über die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und die Erhaltung von Gehölzen. Die Gehölze verbleiben im öffentlichen Raum. Sie unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Gröningen. Bei ihrer Beseitigung sind somit auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Der im Plangebiet vorzufindende Biotoptyp Sportplatz hat hinsichtlich des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes eine geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist als durchschnittlich zu bewerten, da es sich um Böden mit einer veränderten Bodenoberfläche handelt. Der Eingriff in die Böden ist nicht vermeidbar. Auf allen alternativen Standorten in Dalldorf sind hochwertige Böden vorhanden. Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau in Dalldorf zu sichern, ist der Eingriff erforderlich.

Artenschutz

Im Plangebiet bieten die vorhandenen Gehölze Möglichkeiten für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna, insbesondere für europäische Vogelarten. Aufgrund der Störeinflüsse durch angrenzende Nutzungen ist überwiegend vom Vorkommen verbreiteter Arten auszugehen, die im räumlichen Zusammenhang alternative Brutmöglichkeiten vorfinden. Zu beachten ist, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölze im Zeitraum zwischen vom 1. März bis zum 1. Oktober nicht beseitigt werden dürfen. Hierdurch werden die Belange des Artenschutzes nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der Sportplatznutzung ist die Bodenoberfläche stark verdichtet und anthropogen verändert, so dass ein Vorkommen des Feldhamsters nicht zu erwarten ist.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

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

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch Hauskläranlagen gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Von den benachbarten Nutzungen gehen keine wesentlichen untersuchungsrelevanten Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigungen aus.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnen "Am Berge" im Ortsteil Dalldorf steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die zu erwartenden Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.860 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.843 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.017 m ²

Stadt Gröningen, März 2022