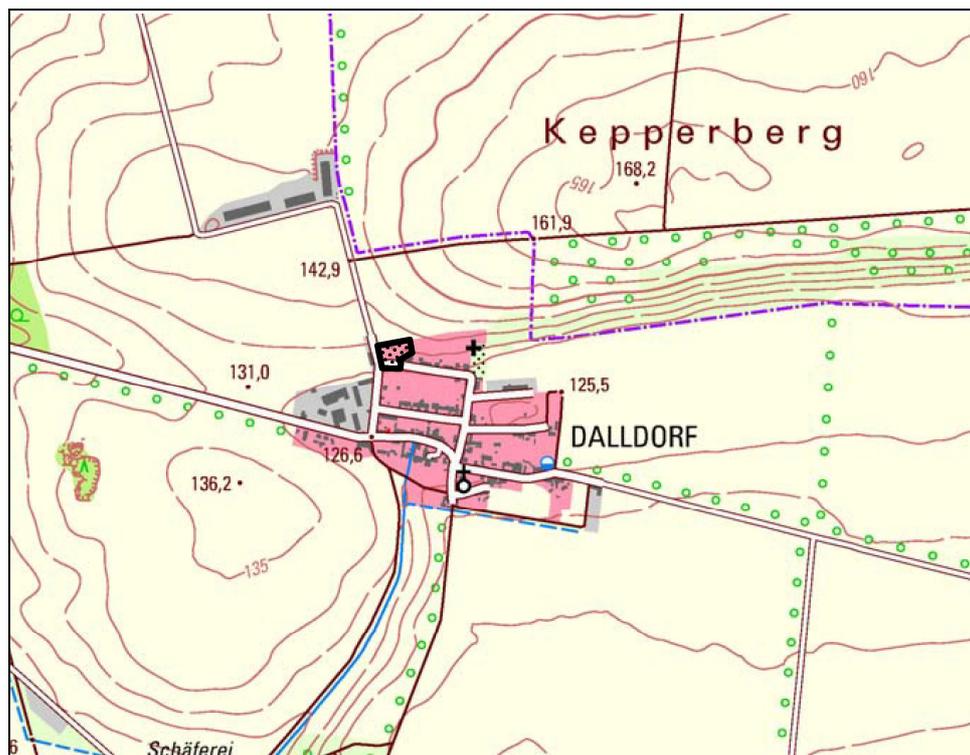




## Bauleitplanung der Stadt Gröningen Landkreis Börde

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

Satzung – Mai 2022



[TK 25/2017] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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	9
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	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.5. Öffentliche Grünflächen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
6.3. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

## **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 Haushaltsgröße 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.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 m<sup>2</sup>. Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

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.

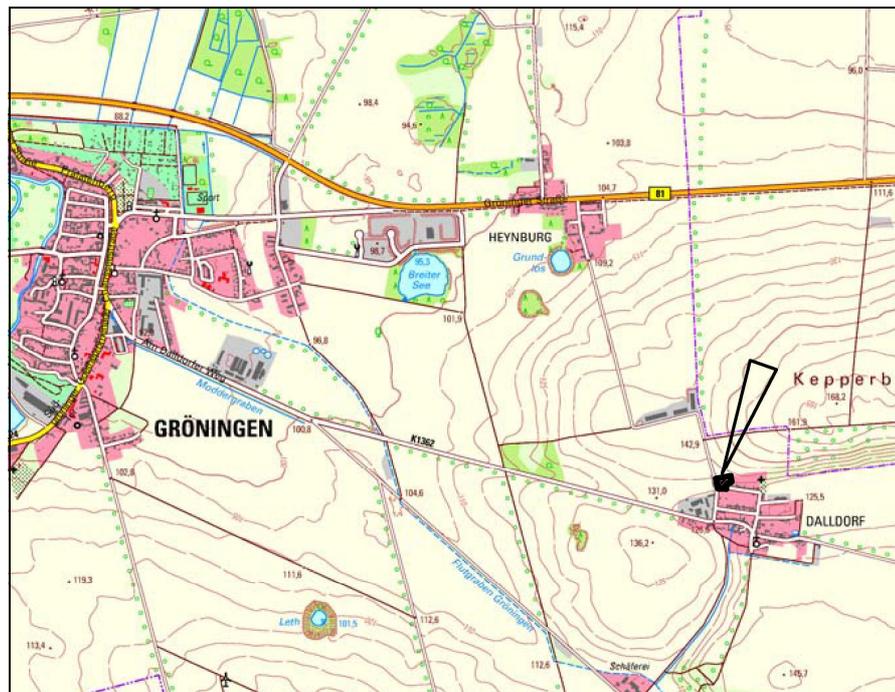
Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 62 der Flur 2
- im Osten eine Linie ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 9 der Flur 2 senkrecht nach Norden auf die Nordgrenze
- im Süden die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 9 der Flur 2 und die Nordgrenze des Flurstücks 12 der Flur 2
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 31 der Flur 1 (Am Heynburger Weg)

(alle Flurangaben 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] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6020358/2012

Angrenzende Nutzungen sind:

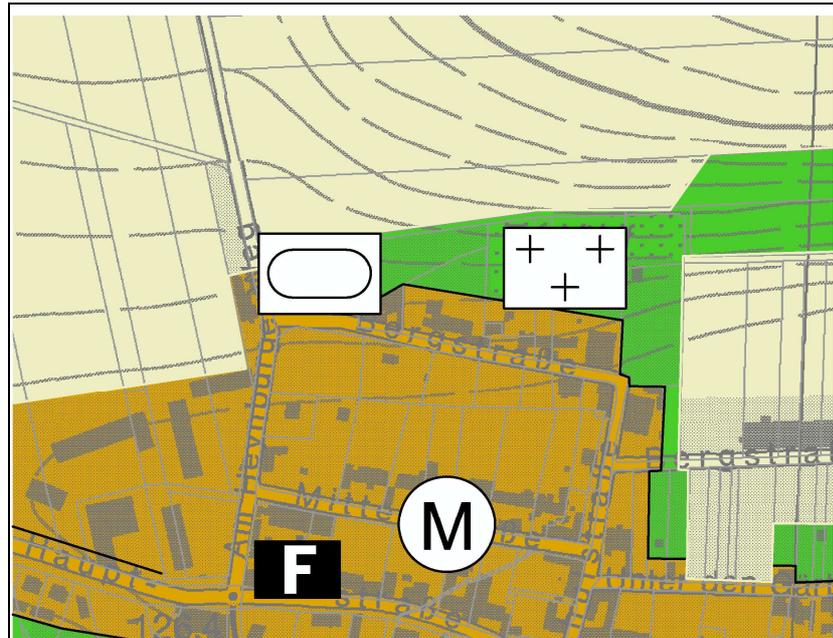
- im Süden ein Reitplatz
- im Westen die Straße Am Heynburger Weg und westlich Wohnbebauung mit Pferdehaltung in dorftypischem Umfang
- im Norden Ackerflächen
- im Osten Wohnbebauung Gärten und eine Obstwiese

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.

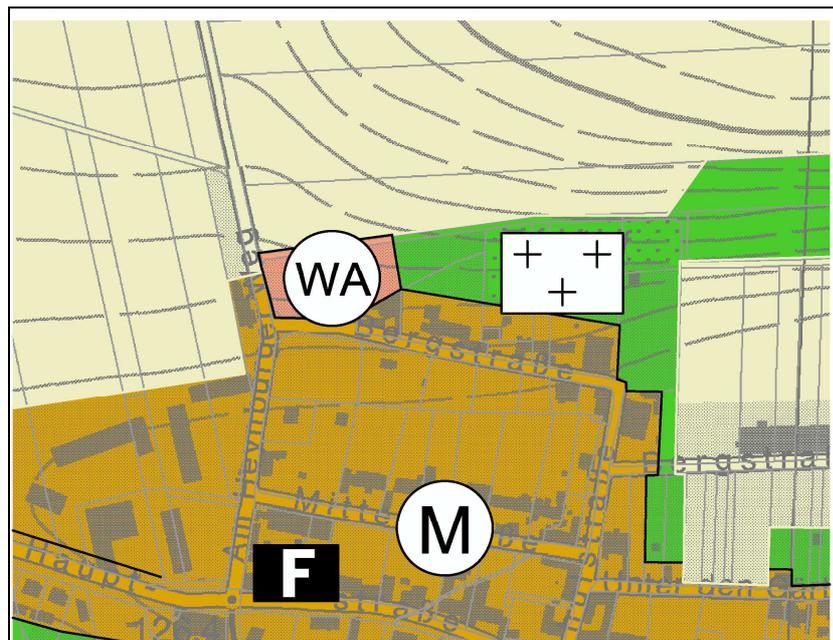
Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Gröningen



[TK 10/2009] ©  
LVermGeoLSA  
(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] ©  
LVermGeoLSA  
(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 m<sup>2</sup>. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht 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 m<sup>2</sup>. Davon sind 2.363 m<sup>2</sup> 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. In der Nordwestecke des Grundstückes stehen (nach der geologischen Karte 25) oberflächennah Kalksteine an.

#### 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.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

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

Im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (historischer Ortskern – Mittelalter/ Neuzeit; Einzelfunde – undatiert). Das Gebiet liegt im nordwestlichen Bereich des mittelalterlich-historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden sind außerdem Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten verwahrt, so dass sie eine kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Jeder Ortskern weist individuelle Gepräge auf, so dass dieser als seltenes Denkmal mit beachtlichem Wert einzustufen ist. Die Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplante Baumaßnahme kann zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen. Für detaillierte Abstimmungen sind Kenntnisse zu den einzelnen Bauvorhaben im Vorhabengebiet notwendig. Seitens der Stadt Gröningen wird darauf hingewiesen, dass der Sportplatz aufgrund der Geländeregulierung bereits zu einem Großteil abgegraben wurde.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S. 167 ff.) hingewiesen.

### 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 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 ist 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. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären. Die Kosten für die Herstellung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen sind Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

**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. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Deutsche Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert.

**Breitbandausbau:** Im Rahmen des Ausbaus der kommunalen Breitbandinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebietes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist die Verlegung von Anlagen in Dalldorf vorgesehen. Die Zuführung erfolgt aus Richtung Heynburg. Somit ist die Voraussetzung für die Anbindung jedes einzelnen Hausanschlusses an das kommunale Glasfasernetz geschaffen. Ein Antrag bei der DNS-Netz sollte möglichst vor Beginn der Ausbaurbeiten 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. Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass im Fall der Abwasserbeseitigung über eine dezentrale Lösung (entweder biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer/ Grundwasser oder abflusslose Sammelgrube) im weiteren Genehmigungsverfahren (Bauantrag) die Art und Weise der Abwasserbeseitigung des jeweiligen Grundstückes der unteren Wasserbehörde vorzulegen ist, beziehungsweise die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Dies sind insgesamt 96 m<sup>3</sup>. Die Gewährleistung des Grundschutzes in Dalldorf erfolgt durch eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Ca. 380 Meter nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinemastanlage der Sauenhaltung Lübars KG im Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsamtes. Bei dieser handelt es sich um eine Anlage, die auf Grund der Tierplatzkapazität und der damit einhergehenden Emissionen der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Der Anlagenbetrieb ist mit Geruchs-, Ammoniak-, Staub-, Bioaerosol- und Lärmemissionen verbunden. Die Ammoniak-, Staub-, Bioaerosol- und Lärmemissionen wurden als nicht erheblich eingeschätzt. Gemäß der Geruchsimmissionsprognose vom 31.03.2016 liegt die

Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet bei 15% Geruchsstundenhäufigkeit. Der Immissionswert nach Nr.3.1 Anhang 7 der TA Luft beträgt für allgemeine Wohngebiete 0,10 (10%), für Dorfgebiete 0,15 (15%). Demnach wird im Plangebiet der Immissionswert für Dorfgebiete eingehalten, für Wohngebiete wird er deutlich überschritten. Erhebliche Geruchsbelästigungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Die durch betriebliche Geruchsimmissionen zu erwartenden Beeinträchtigungen überschreiten den für allgemeine Wohngebiete anzunehmenden Wert nach Nr.3.1 Anhang 7 der TA Luft, bleiben jedoch im Rahmen der in dörflichen Gebieten hinzunehmenden Gerüche. Vorliegend handelt es sich nicht um ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren, sondern eine Bauleitplanung für ein Wohngebiet. Die TA Luft fällt unter die für Vorhaben nach § 3 Abs.1 BImSchG anzuwendenden Vorschriften. Um ein solches Vorhaben handelt es sich vorliegend nicht. Für die Bauleitplanung für Wohngebiete stellt die TA Luft ein abwägungsrelevantes Material dar, dass im Sinne von § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB in die Abwägung einzustellen ist. Die Stadt Gröningen schätzt ein, dass die Tolerierung von Gerüchen der bestandsgeschützten Schweinemastanlage von bis zu 15% der Jahresstunden in dem im ländlichen Raum gelegenen Wohngebiet erwartet werden kann, da auch in Dorfgebieten, in denen dieser Wert nach GIRL hinzunehmen ist, Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Insofern werden die Wohnnutzungen zwar erhöhten Geruchsbelastungen ausgesetzt, diese bleiben jedoch in dem Rahmen, dass gesunde Wohnverhältnisse, die auch in Dorfgebieten zu sichern sind, gegeben bleiben. Auf die erhöhte Belastung wird im Bebauungsplan auf der Planzeichnung hingewiesen, so dass jeder Bauherr prüfen kann, ob er den Standort mit den bestehenden Geruchsbelastungen wählt. Aus der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann eine Einschränkung der zukünftigen Entwicklung der Schweinemastanlage resultieren, die aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet allein im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden kann. Eine Erweiterung und Entwicklung der Anlage am Standort entspricht nicht den Planungszielen der Stadt Gröningen, da die Belastung von Dalldorf durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen nicht weiter erhöht werden soll. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sichert dieses Planungsziel der Stadt. Soweit die Schweinemastanlage nicht auf eigener Futtergrundlage betrieben wird, bedarf sie für eine Erweiterung ohnehin der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die privaten Belange des Betreibers der Schweinemastanlage an einer Fortentwicklung der Anlage werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist erforderlich, um Dalldorf langfristig als Wohnstandort attraktiv zu erhalten und die Ortslage vor der Zunahme von Geruchsimmissionen zu schützen.

#### 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.

#### 6.3. **Belange der Landwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden.

## 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 war im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgebracht.

## 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 <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	2.843 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.017 m <sup>2</sup>

Stadt Gröningen, Mai 2022